



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-059

PUBLIÉ LE 9 AVRIL 2018

Sommaire

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-28-010 - Arrêté n°VL02du 28 mars 2018 autorisant la création d'un site internet de commerce électronique de médicaments d'une officine de pharmacie Pharmacie Normale (2 pages) Page 3

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-096 - CA-2018-24 - Point d'information sur le dossier Dolus d'Oléron (32 pages) Page 6

R75-2018-03-20-076 - CA-2018-29 Avenant n° 2 à la convention projet n° 17-14-051 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social – entre la Commune de Saujon, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (28 pages) Page 39

R75-2018-03-20-077 - CA-2018-30 Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville de Saint-Palais-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17 pages) Page 68

R75-2018-03-20-078 - CA-2018-31 Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (14 pages) Page 86

R75-2018-03-20-079 - CA-2018-32 Convention opérationnelle entre la Commune d'Izon (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (14 pages) Page 101

R75-2018-03-20-080 - CA-2018-33 Convention opérationnelle entre la Commune de Vayres (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (18 pages) Page 116

R75-2018-03-20-091 - CA-2018-46 Convention Cadre entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (38 pages) Page 135

R75-2018-03-20-095 - CA-2018-53 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » du Ministère de la Cohésion des Territoires - Principes d'action de l'EPF sur les centres-villes des villes moyennes (283 pages) Page 174

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-28-010

Arrêté n°VL02du 28 mars 2018 autorisant la création d'un
site internet de commerce électronique de médicaments
d'une officine de pharmacie Pharmacie Normale

*Autorisant la création d'un site internet de
commerce électronique de médicaments d'une
officine de pharmacie
Pharmacie Normale
sise au 155 rue Sainte-Catherine
33000 BORDEAUX*

**Le directeur général
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine,**

- VU** le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1111-8, L.5121-5, L.5125-33 à L.5125-41, R.5125-9 et R.5125-70 à R.5125-74 ;
- VU** la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'Agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- VU** le décret n° 2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle Aquitaine ;
- VU** l'arrêté du 21 mars 2000 modifié fixant la liste des pièces justificatives devant être jointes à une demande de création, de transfert ou de regroupement d'officines de pharmacie ;
- VU** l'arrêté du 28 novembre 2016 relatif aux règles techniques applicables aux sites internet de commerce électronique de médicaments prévues à l'article L. 5125-39 du code de la santé publique ;
- VU** l'arrêté du 28 novembre 2016 relatif aux bonnes pratiques de dispensation des médicaments dans les pharmacies d'officine, les pharmacies mutualistes et les pharmacies de secours minières, mentionnées à l'article L. 5121-5 du code de la santé publique ;
- VU** la décision du 29 janvier 2018 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;
- VU** la demande d'autorisation de création d'un site internet de commerce électronique de médicaments www.pharmaciesaintecatherinelafayette.com adressée par M. VACHER et Mme AFONSO, pharmaciens titulaires de l'officine de pharmacie exploitée par la SELARL Pharmacie NORMALE, sise 155 rue Sainte-Catherine, 33000 Bordeaux (licence n°33#001097) à Monsieur le Directeur général de l'Agence régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine, reçue le 27 novembre 2017 et enregistrée complète le 22 mars 2018 ;
- CONSIDERANT** qu'il ressort de l'étude de la demande et des engagements pris par les pharmaciens titulaires que les conditions d'exploitation du site internet de commerce électronique de médicaments sont de nature à garantir le respect de la législation et de la réglementation en vigueur ;

CONSIDERANT qu'ont été fournies les informations nécessaires pour identifier le site internet de commerce électronique de médicaments ;

CONSIDERANT que l'activité de commerce électronique de médicaments sera réalisée dans le respect des conditions générales d'installation de l'officine prévues par la réglementation ;

ARRETE

Article 1^{er} : Est autorisée la création d'un site internet de commerce électronique de médicaments de l'officine exploitée par la SELARL Pharmacie Normale, dont les pharmaciens titulaires sont Monsieur Jean-Pierre VACHER et Madame Judite AFONSO, sise 155 rue Sainte-Catherine à BORDEAUX (33000) et enregistrée sous le numéro de licence 33#001097.

Le site internet sera exploité à l'adresse électronique suivante :

www.pharmaciesaintecatherinelafayette.com

Article 2 : Monsieur Jean-Pierre VACHER (RPPS : 10001538395) et Madame Judite AFONSO (RPPS : 10001552271) sont responsables du contenu du site internet susnommé et des conditions dans lesquelles s'exerce l'activité de commerce électronique de médicaments.

Article 3 : Dans les quinze jours suivant la date d'autorisation, les titulaires de l'officine informent le conseil de l'ordre des pharmaciens dont ils relèvent de la création de leur site internet de commerce électronique de médicaments et transmettent à cet effet une copie de la demande adressée à l'ARS et une copie de l'arrêté d'autorisation.

Article 4 : En cas de modification substantielle des éléments de l'autorisation mentionnés à l'article R.5125-71 du code de la santé publique, les pharmaciens titulaires de l'officine informent sans délai, par tout moyen permettant d'en accuser réception, le directeur général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine et le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens.

Article 5 : En cas de suspension ou de cessation d'exploitation de leur site internet, les pharmaciens titulaires de l'officine en informent sans délai le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine et le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens.

Article 6 : La cessation d'activité de l'officine de pharmacie exploitée sous la licence n°33#001097 entraînera la fermeture du site internet de commerce électronique de médicaments objet de la présente autorisation.

Article 7 : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou à l'égard des tiers, de sa publication, de faire l'objet :

- Soit d'un recours gracieux devant le Directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine;
- Soit d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre des solidarités et de la santé ;
- Soit d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif territorialement compétent.

Article 8 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 28 mars 2018

P/Le Directeur général de l'ARS
Par délégué,
Le Directeur de la santé publique

Dr Daniel HABOLD

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-096

CA-2018-24 - Point d'information sur le dossier Dolus
d'Oléron

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 24

Point d'information sur le dossier Dolus-d'Oléron

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-VALIDE ET PREND ACTE du Point d'information sur le dossier Dolus-d'Oléron présenté par le Directeur Général au Conseil d'Administration;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Adjoint du Secrétaire général

pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général Point d'information sur le dossier Dolus d'Oléron

Il est fait un point aux administrateurs sur la situation de la convention de Dolus d'Oléron qui a évolué de manière contentieuse.

Il s'agit d'un dossier sur lequel l'EPF est intervenu en pure substitution de la commune, aux conditions définies par elle, sur un terrain en extension urbaine pour un projet de 200 à 250 logements. La nouvelle équipe municipale a quelques mois après son élection en 2014 pris connaissance d'une nouvelle étude environnementale engagée par l'équipe précédente qui a conclu à la présence d'une zone humide et à l'impossibilité de l'opération envisagée.

Les nouveaux élus ont dans un premier temps accepté l'assistance de l'EPF pour tenter d'annuler la vente initiale pour vice caché, et en tout état de cause non-conformité des terrains à leur destination. Sur les conseils de leur avocat, elle a ensuite pris la position que l'EPF était responsable de la situation et devait ainsi décider seul des procédures à engager, et en dehors de la convention qui était prochainement échue. Elle a pris position y compris dans la presse pour indiquer qu'elle provisionnait dès à présent et cédait des terrains pour faire face à des engagements mais souhaitait que l'EPF prenne une partie de la perte à sa charge, ce qui n'est en aucun cas envisageable au regard du fait notamment que la commune était déjà engagée avant l'intervention de l'EPF et a mené la procédure entièrement seule.

L'EPF n'a donc pu que constater que la commune n'accepterait pas de prolonger le portage, et lui a donc demandé le rachat du terrain acquis à l'échéance de la convention qui expirait le 2 août 2017, pour le prix de 1.243.840,79 € TTC. La commune a refusé ce rachat par délibération en date du 3 juillet 2017.

L'EPF a donc engagé plusieurs procédures, à effet d'obliger la commune à respecter ses engagements conventionnels, soit :

- Une requête principale devant le tribunal administratif, aux fins de voir annuler la délibération du 3 juillet 2017 portant refus de racheter les terrains acquis par l'EPF, et de la décision implicite de rejet née le 7 novembre 2017 à la suite du recours gracieux formé le 7 septembre 2017 par l'EPF, demander au tribunal d'enjoindre la commune à racheter les terrains et en tout état de cause, de condamner la commune à verser à l'EPF le prix de cession avec dommages et intérêts
- Une procédure devant le tribunal de grande instance aux fins de voir annuler la vente initiale, engagée avant l'échéance de 5 ans de la signature de l'acte d'acquisition le 18 décembre 2012, le 15 décembre 2017. Il ne s'agit en aucun cas de remettre en cause ou de reporter le rachat par la commune mais de lui permettre de continuer ensuite la procédure, si elle le souhaite, en application de l'article 9.1, quatrième alinéa de la convention qui précise : « *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* ».
- Sur son initiative et à la demande du Directeur général, l'Agent comptable a saisi la Chambre Régionale des Comptes (CRC), aux fins de voir inscrite en dépenses obligatoires de la commune la créance vis-à-vis de l'EPF. Par décision en date du 31 janvier 2018, la Cour a décidé de ne pas mettre en demeure la commune d'inscrire les crédits nécessaires à l'acquittement de cette dépense à son budget. Cette décision est motivée par le contentieux engagé devant le tribunal administratif qui lui apparaît être une contestation de la créance. Pour autant, cette dernière ne

l'a pas motivée au fond. Néanmoins, la juridiction rappelle qu'en application des dispositions des articles L.2321-2 et R.2321-2 du CGCT, la commune de Dolus d'Oléron a l'obligation de constituer une provision à hauteur du montant estimé de la charge qui pourrait résulter du risque financier encouru dans le cadre du contentieux en cours devant la juridiction administrative. Toutefois, la cour n'a pas explicité quelle motivation de droit soulevée par la commune relève d'une contestation sérieuse. Pour cause, la Chambre n'a pas souhaité se prononcer sur le fond car elle estime que ce n'est pas son rôle et donc dès lors qu'elle a constaté que la créance était contestée par la Commune, elle ne pouvait prendre position sur le plan financier sauf à se prononcer sur le fond ce qui relève du Tribunal administratif. De plus, la commune n'est pas en capacité d'expliciter une motivation de droit – elle évoque parfois l'obligation de conseil qui n'a pas d'application concrète dans la mesure où la commune était déjà engagée avant l'action de l'EPF. L'établissement pourrait donc tout à fait attaquer la décision de la CRC mais le contentieux serait probablement joint à celui engagé au fond, sans conséquence sur les délais de ce fait. La procédure devant le tribunal administratif sera donc menée à son terme, et l'EPF demandera des dommages et intérêts substantiels au regard des délais anticipés de portage supplémentaire à la charge de l'EPF. Par ailleurs, l'EPF a également engagé une procédure de résiliation de la vente devant le TGI.

Tels sont les éléments portés à la connaissance des administrateurs.



Le président

Bordeaux, le - 6 FEV. 2018

Nos références à rappeler :

KSP GD180089 CRC
017022 140

à

Monsieur Gérard Moutier

Agent comptable de l'Etablissement public foncier
de Nouvelle Aquitaine
107, boulevard du Grand Cerf
CS 70432
86011 POITIERS Cedex

Dossier suivi par :
Nathalie Doublet, greffière de la 3ème section
05 56 56 47 00
alpc-grefre@crt.ccomptes.fr
Réf. : 2017-0383
P.J. : 1 avis
Objet : Demande d'inscription d'une dépense obligatoire au budget de la
commune de Dolus d'Oléron

Envoi dématérialisé avec accusé de réception

Monsieur,

En application des articles L. 232-1 et R. 232-1 du code des juridictions financières et de l'article L.1612-15 du code général des collectivités territoriales, j'ai l'honneur de vous notifier l'avis par lequel la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine a décidé de ne pas mettre en demeure la commune de Dolus d'Oléron d'inscrire à son budget les crédits nécessaires au règlement de la dépense vous concernant.

Cette décision est susceptible de recours qui devra être porté, dans le délai de deux mois à compter de la présente notification, devant le tribunal administratif.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.


Jean-François Monteils



Avis n° 2018-0016

Séance du 31 janvier 2018

Troisième section

AVIS

Article L. 232-1 du code des juridictions financières,
Article L.1612-15 du code général des collectivités territoriales

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON

Département de la Charente-Maritime

LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES NOUVELLE-AQUITAINE

Vu le code des juridictions financières, notamment ses articles L.211-11, L.232-1, L.241-8, L.244-1, R.212-11, R.212-16, R. 232-1 et R. 244-1 à -4 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1612-15, R.1612-8, R.1612-32 à R.1612-38 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les lois et règlements relatifs à la comptabilité des communes et de leurs groupements ;

Vu l'arrêté n° 2016-16 du président de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine en date du 14 décembre 2016 fixant la composition des sections et l'arrêté n° 2016-15 du même jour relatif aux attributions des sections et des formations délibérantes ;

Vu l'arrêté n° 2017-53 du président de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine en date du 21 décembre 2017 relatif aux formations de délibéré de la chambre, l'arrêté n° 2017-55 du même jour fixant la composition des sections et l'arrêté n° 2017-54 du même jour relatif aux attributions des sections et des formations délibérantes ;

Vu la lettre en date du 12 décembre 2017, enregistrée au greffe le 18 décembre 2017, par laquelle M. Gérard MOUTIER, agent comptable de l'Etablissement public foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine, a saisi la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine à fin de constatation du caractère de dépense obligatoire de la somme de 1 264 861,11 € demandée par l'EPF à la commune de Dolus d'Oléron ;

Vu la lettre en date du 21 décembre 2018 par laquelle le président de la chambre régionale des comptes a informé le maire de la commune de Dolus d'Oléron de la saisine et lui a demandé de bien vouloir lui faire part de ses observations ;

Vu les courriers de demandes d'informations adressés le 21 décembre 2018 par le rapporteur respectivement à l'agent comptable de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et au maire de Dolus d'Oléron ;

Vu les réponses écrites apportées par M. Gérard MOUTIER par courriels du 8 puis du 10 janvier 2010 ; ensemble les explications orales apportées par M. Philippe GRALL, directeur général de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine lors d'un entretien à la chambre le 15 janvier 2018 ;

Vu les réponses écrites apportées par M. Xavier GENDRE, maire de Dolus d'Oléron, le 10 puis le 15 janvier 2018, ensemble, ses explications orales apportées lors d'un entretien à la chambre le 10 janvier 2018 ;

Vu les conclusions du procureur financier ;

Ensemble les pièces à l'appui ;

Après avoir entendu M. François NASS, premier conseiller, en son rapport ;

SUR LA RECEVABILITE DE LA SAISINE ET SUR LES DELAIS

Considérant qu'aux termes de l'article L.1612-15 du code général des collectivités territoriales : « (...) / La chambre régionale des comptes saisie, soit par le représentant de l'Etat dans le département, soit par le comptable public concerné, soit par toute personne y ayant intérêt, constate qu'une dépense obligatoire n'a pas été inscrite au budget ou l'a été pour une somme insuffisante. Elle opère cette constatation dans le délai d'un mois à partir de sa saisine et adresse une mise en demeure à la collectivité territoriale concernée. (...) » ; qu'aux termes de l'article R.1612-34 du même code : « La chambre régionale des comptes se prononce sur la recevabilité de la demande. Elle constate notamment la qualité du demandeur et, s'il y a lieu, l'intérêt qu'il a à agir » ; qu'aux termes de l'article R. 1612-32 du même code : « La saisine de la chambre régionale des comptes prévue à l'article 1612-15 doit être motivée, chiffrée et appuyée de toutes justifications utiles, et notamment du budget voté et, le cas échéant, des décisions qui l'ont modifié. (...) » ;

Considérant que la saisine de la chambre émane de l'agent comptable de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ; qu'il a été régulièrement désigné à cette fonction par arrêté préfectoral n° 47/SGAR/2015 du 21 mai 2015 ; que la saisine doit dès lors être regardée comme émanant d'une personne ayant qualité à cet effet en application des dispositions précitées de l'article L.1612-15 du code général des collectivités territoriales ;

Considérant que la saisine enregistrée au greffe de la chambre le 12 décembre 2017 était accompagnée de divers documents, lesquels ont été complétés au cours de l'instruction par un envoi de pièces complémentaires, enregistrées au greffe de la chambre les 8 et 10 janvier 2018 ; qu'au vu de l'ensemble de ces pièces, la saisine doit être considérée comme motivée, chiffrée et appuyée de toutes justifications utiles au sens des dispositions précitées de l'article R.1612-32 du code général des collectivités territoriales ;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que la saisine est recevable ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.1612-8 du même code : « Lorsque la chambre régionale des comptes est saisie par le représentant de l'Etat d'une décision budgétaire ou d'un compte administratif, le délai dont elle dispose pour formuler des propositions court à compter de la réception au greffe de l'ensemble des documents dont la production est requise (...). Ces dispositions sont applicables lorsque la chambre est

saisie d'une demande d'inscription d'une dépense obligatoire au budget d'une collectivité ou d'un établissement public local » ; que pour l'application de ces dispositions, le délai d'un mois dont dispose la chambre régionale des comptes pour formuler son avis doit être regardé comme ayant couru à compter du 15 janvier 2018, date à laquelle la commune de Dolus d'Oléron a produit ses dernières réponses écrites ;

SUR LE CARACTERE OBLIGATOIRE DE LA DEPENSE

Considérant qu'aux termes de l'article L.1612-15 du CGCT, « *Ne sont obligatoires pour les collectivités territoriales que les dépenses nécessaires à l'acquittement des dettes exigibles et les dépenses pour lesquelles la loi l'a expressément décidé. / (...)* » ; que, comme l'a précisé le Conseil d'Etat dans sa décision n° 275167 du 21 mars 2007, il ressort de ces dispositions que la chambre régionale des comptes ne peut constater qu'une dépense est obligatoire pour une commune et mettre celle-ci en demeure de l'inscrire à son budget qu'en ce qui concerne les dettes échues, certaines, liquides, non sérieusement contestées dans leur principe et dans leur montant et découlant de la loi, d'un contrat, d'un délit, d'un quasi-délit ou de toute autre source d'obligations ; que, par suite, lorsqu'une chambre régionale des comptes est saisie d'une demande d'inscription d'office, au budget d'une collectivité territoriale, d'une somme correspondant à une dette qui fait l'objet, de la part de la collectivité, d'une contestation sérieuse dans son principe ou dans son montant, elle ne peut que rejeter cette demande, sans qu'il y ait lieu pour elle de s'interroger sur le bien-fondé de la contestation ;

L'exposé des faits

Considérant que la commune de Dolus d'Oléron a approuvé son plan local d'urbanisme le 4 novembre 2003 ; que ce plan incluait parmi les projets envisagés l'aménagement du quartier du Fief Melon et classait les terrains concernés en zone AU (urbanisation future) ; que le projet concernant ce quartier visait notamment la réalisation de 200 à 250 constructions à usage d'habitation, échelonnée sur une dizaine d'années ; qu'une première étude pour l'aménagement de cette zone a été réalisée en 2004 par une société d'économie mixte à la demande de la commune ; que le plan local d'urbanisme a, par la suite fait l'objet de trois modifications et de trois révisions simplifiées en 2006 et 2007 ; que ces modifications ont notamment eu pour objet, sur le quartier du Fief Melon, de procéder à un classement des terrains en trois tranches successives d'aménagement ; que, par courrier du 2 août 2007, le préfet de Charente-Maritime informait la commune de l'avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites sur des mouvements d'espaces boisés mais indiquait aussi que cet avis est assorti d'une recommandation concernant le Fief Melon, un diagnostic écologique devant y être réalisé pour permettre d'établir un schéma d'orientation d'aménagement ;

Considérant que, dès décembre 2006, la commune de Dolus d'Oléron avait pris contact avec le Comité inter-entreprises de la société Thalès et adhérents en vue de l'acquisition de terrains appartenant à ce dernier sur le quartier du Fief Melon ; que, par compromis de vente du 6 mars 2008, validé par le conseil municipal le 19 avril 2008, la commune s'est engagée à acquérir auprès dudit Comité inter-entreprises trois terrains à aménager cadastrés AE, 120, 133, et 134 situés au lieudit Fief Melon d'une superficie totale de 36 145 m², évalués par le service des Domaines à 993 987 € ; que ledit compromis prévoyait également que ce prix serait actualisé, à la date de la vente, en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction ; que la commune a fait réaliser en 2010 par une autre société d'économie mixte une étude sur ces parcelles ainsi que sur six autres parcelles adjacentes, qui étayait la faisabilité économique et technique d'une zone d'habitat à cet emplacement ; qu'en août 2011, la commune a sollicité auprès de son cocontractant une prorogation du compromis de vente jusqu'au 30 juin 2015, cette proposition ayant été refusée, seule une prorogation jusqu'au 31 octobre 2013 ayant été acceptée ; qu'une étude a été commanditée par la commune en avril 2012 à une société privée, qui devait entre autres analyser les contraintes réglementaires et

environnementales liées au projet et au site ; que cette étude ne mentionne aucune difficulté particulière à cet égard ; que la commune de Dolus d'Oléron a, par délibération du 3 juillet 2012, décidé de confier la maîtrise foncière du secteur du Fief Melon à l'EPF de Poitou-Charentes (qui avait été créé par décret n° 2008-645 du 30 juin 2008) et qui est devenu par la suite l'EPF de Nouvelle Aquitaine (par décret modificatif n° 2017-837 du 5 mai 2017) ; qu'une convention n° CP 17-12-009 a été signée à cette fin le 2 août 2012 entre la commune et l'EPF ; que par délibérations du 11 octobre 2012, le conseil municipal de Dolus d'Oléron a délégué le droit de préemption urbain à l'EPF sur le périmètre d'intervention pour la durée de la convention, a apporté sa garantie à un emprunt réalisé par l'EPF pour un montant de 660 000 € et a mis en place le comité de pilotage prévu dans la convention ; que par acte notarié du 18 décembre 2012, l'EPF a acquis le terrain pour un prix de 1 157 994,96 € ;

Considérant qu'une étude environnementale réalisée en novembre 2013 dans la perspective des études préalables sur les secteurs de Fief Melon a mis en évidence l'existence d'une zone humide de 14 000 m² sur les terrains acquis, cette étude ayant été complétée en juin et juillet 2014 par un inventaire de la faune et de la flore ; que, par courrier du 24 novembre 2014 (dont la teneur a été confirmée le 4 janvier 2017), faisant suite à une interrogation du maire de la commune sur la faisabilité du projet, la sous-préfète de Rochefort relevait notamment que l'aménagement des terrains acquis posait d'importants problèmes de régularité au regard des dispositions de la loi littoral (relatives à l'urbanisation à réaliser uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants) et au regard de leur richesse écologique et de leur fonction de corridor écologique pour certaines espèces ;

Considérant que, dès janvier 2015, la commune et l'EPF ont envisagé de réorienter leur partenariat, incluant également un éventuel recours en annulation de la vente ; que l'EPF a commandité une étude juridique sur la possibilité d'obtenir la résolution de la vente et a transmis cette étude à la commune le 15 juillet 2015 ; que, sur la base de cette analyse, et en vue d'engager la démarche d'annulation de la vente, l'EPF a saisi les 9 et 16 octobre 2015 le président du tribunal de grande instance de La Rochelle d'une demande d'expertise des terrains acquis (pour vérifier s'ils présentent les caractéristiques d'un terrain à aménager tel que défini dans l'acte d'acquisition) ; que par ordonnance du 22 mars 2016, le juge des référés dudit tribunal a débouté l'EPF de sa demande en estimant que les études déjà réalisées, notamment en 2014, « *permettaient d'ores et déjà d'attester la présence d'une zone humide et d'un écosystème protégé, grevant la quasi-totalité des fonds litigieux et remettant objectivement en cause la faisabilité et la viabilité économique du projet, ce dont il ressort que les parties disposent d'ores et déjà des éléments suffisants pour engager une instance au fond si elles le souhaitent* » ; que toutefois, les discussions entre la commune et l'EPF sur la signature d'une nouvelle convention n'ont pas abouti, le conseil municipal ayant décidé le 12 septembre 2016 de ne pas y donner suite ; que, par délibération du 28 novembre 2016, le conseil municipal a demandé à l'EPF d'engager la procédure visant à résilier l'acquisition de terrains au vu de l'ordonnance de référé précitée ; que, par courrier du 26 janvier 2017, l'EPF a informé la commune qu'il ne peut intervenir que dans un cadre conventionnel et qu'il n'avait plus matériellement le temps de lancer et de suivre la procédure, puisqu'en l'absence de nouvelle convention, celle signée le 2 août 2012 expirait le 2 août 2017 ; que, toutefois, pour préserver les droits de la commune, l'EPF a malgré tout saisi le tribunal de grande instance de La Rochelle, en fin 2017, d'une action en nullité sur le fondement des vices cachés ;

Considérant que, par courrier du 19 juin 2017, l'EPF a indiqué à la commune que son notaire la contacterait pour organiser la signature de l'acte de rétrocession à la commune des terrains litigieux, pour un montant incluant également les divers frais prévus par voie conventionnelle ; que par délibération du 3 juillet 2017, le conseil municipal a refusé d'acquiescer les parcelles au prix demandé de 1 264 861,11 € ; qu'un avis de cette somme à payer a été émis le 20 juillet 2017 par le directeur général de l'EPF à l'encontre de la commune, qui l'a reçu le 27 juillet 2017 ; que la non-inscription des crédits nécessaires au paiement de cette somme fonde la saisine de la chambre par le comptable public de l'EPF ;

Les arguments des parties

Considérant que l'EPF de Nouvelle Aquitaine fait valoir que la décision du conseil municipal refusant d'acquérir les parcelles litigieuses va à l'encontre de ses engagements contractuels tels qu'ils résultent de la convention signée le 2 août 2012, notamment de ses articles 4.2., 9.1. et 14.2 ; que cette obligation de rachat est prévue conventionnellement de manière inconditionnelle et que l'EPF n'a commis, pour sa part, aucune faute contractuelle de nature à mettre en jeu, même partiellement, sa responsabilité ;

Considérant qu'en reprenant notamment ces arguments de fond, l'EPF a, par requête enregistrée le 5 janvier 2018 sous le n° 1800028 au greffe du tribunal administratif de Poitiers, demandé l'annulation de la délibération du conseil municipal de Dolus d'Oléron en date du 3 juillet 2017 refusant d'acquérir le terrain, à ce qu'il soit enjoint à la commune de procéder à cette acquisition pour le prix de 1 264 861 €, assorti d'intérêts et à ce que la commune soit condamnée à 100 000 € de dommages et intérêts ainsi qu'au versement de 5 000 € au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Considérant que la commune de Dolus d'Oléron ne conteste pas la liquidation de la créance mais soutient que l'EPF a commis deux fautes contractuelles :

- d'une part, lors de la conclusion de la convention du 2 août 2012 puis de l'acquisition des terrains le 18 décembre 2012, car, selon la commune, la situation de l'EPF en tant qu'organisme chargé d'une mission de portage foncier s'apparente à celle d'un aménageur qui peut être partiellement tenu pour responsable en cas d'acquisition d'un bien inconstructible, notamment du fait de la loi littoral ; que l'EPF aurait ainsi méconnu ses obligations contractuelles résultant des articles 4.3 et 5 de la convention du 2 août 2012 ;
- d'autre part, suite à la découverte de l'inconstructibilité des terrains, car l'EPF aurait alors manqué à son obligation de conseil et d'action pour faire annuler la vente ;

Considérant que la commune de Dolus d'Oléron a introduit le 13 décembre 2017 une requête en référé expertise auprès du président du tribunal administratif de Poitiers, enregistrée sous le n° 1702843, afin que soit désigné un expert chargé notamment de se prononcer sur les responsabilités de l'EPF de Nouvelle Aquitaine ;

La position de la chambre régionale des comptes

Considérant que lorsqu'elle est saisie sur le fondement de l'article L.1612-15 du code général des collectivités territoriales, la chambre régionale des comptes est tenue d'exercer sa juridiction dans le cadre et dans les limites définies par le Conseil d'Etat, notamment dans sa décision susmentionnée n° 275167 du 21 mars 2007 ;

Considérant que le litige qui oppose l'EPF de Nouvelle Aquitaine et la commune de Dolus d'Oléron porte sur la mise en œuvre de la convention n° CP-17-12-009 qu'ils ont signée le 2 août 2012 ; que l'article 18 de cette convention stipule que « 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 » ;

Considérant qu'il ressort de l'instruction que le tribunal administratif de Poitiers a été saisi par les deux parties au litige, en décembre 2017 et en janvier 2018, pour lui demander d'apprécier le bien-fondé de la créance, d'un montant de 1 264 861,11 €, réclamée par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine à la commune de Dolus d'Oléron ; que les deux requêtes devant le tribunal administratif fait l'objet de motivations en droit ; qu'il

appartiendra à la juridiction administrative ainsi saisie de se prononcer sur les obligations respectives des parties ;

Considérant que, dans ces conditions, la chambre est tenue de considérer que la créance fait l'objet d'une contestation qui doit être considérée comme sérieuse au sens de l'article L.1612-15 du code général des collectivités territoriales et qu'elle ne peut, de ce fait, être considérée comme constituant à ce stade une dépense obligatoire pour l'application dudit article ; qu'il n'y a donc pas lieu de mettre en demeure la commune de procéder à l'inscription de la somme de 1 264 861,11 € à son budget 2018 ;

SUR L'OBLIGATION POUR LA COMMUNE DE CONSTITUER UNE PROVISION

Considérant qu'aux termes de l'article L2321-2 du code général des collectivités territoriales : « *Les dépenses obligatoires comprennent notamment : / (...) / 29° Les dotations aux provisions, notamment pour risques liés à la souscription de produits financiers, dont les modalités de constitution, d'ajustement et d'emploi sont déterminées par décret en Conseil d'Etat ; / (...)* » ; qu'aux termes de l'article R2321-2 du même code : « *Pour l'application du 29° de l'article L. 2321-2, une provision doit être constituée par délibération de l'assemblée délibérante dans les cas suivants : / 1° Dès l'ouverture d'un contentieux en première instance contre la commune, / (...)* » ;

Considérant que, comme indiqué précédemment, par requête susmentionnée n° 1800028 enregistrée au greffe du tribunal administratif le 5 janvier 2018, l'EPF de Nouvelle Aquitaine a demandé l'annulation de la délibération du conseil municipal de Dolus d'Oléron en date du 3 juillet 2017 refusant d'acquiescer le terrain en litige, à ce qu'il soit enjoint à la commune de procéder à cette acquisition pour le prix de de 1 264 861 €, assorti d'intérêts et à ce que la commune soit condamnée à 100 000 € de dommages et intérêts ainsi qu'au versement de 5 000 € au titre des frais exposés et non compris dans les dépenses ;

Considérant que l'ouverture de ce contentieux en première instance contre elle emporte obligation pour la commune de Dolus d'Oléron de constituer une provision, conformément aux dispositions précitées du code général des collectivités territoriales ;

PAR CES MOTIFS

DECLARE recevable la saisine de l'agent comptable de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine en application de l'article L.1612-15 du code général des collectivités territoriales.

CONSTATE que le tribunal administratif de Poitiers a été saisi par les deux parties au litige, en décembre 2017 et en janvier 2018, pour lui demander d'apprécier le bien-fondé de la créance d'un montant de 1 264 861,11 €, réclamée par l'EPF de Nouvelle Aquitaine à la commune de Dolus d'Oléron ; que la requête de la commune devant le tribunal administratif fait l'objet d'une motivation en droit ; qu'il appartient à la juridiction administrative saisie de se prononcer sur les obligations respectives des parties ; que, dans ces conditions, la chambre est tenue de considérer que la créance fait l'objet d'une contestation qui doit être considérée comme sérieuse au sens de l'article L.1612-15 du code général des collectivités territoriales et qu'elle ne peut, de ce fait, être regardée comme constituant à ce stade une dépense obligatoire pour l'application dudit article.

DECIDE qu'il n'y a pas lieu, en conséquence, de mettre en demeure la commune de Dolus d'Oléron d'inscrire les crédits nécessaires à l'acquittement de cette dépense à son budget.

RAPPELLE qu'en application des dispositions des articles L.2321-2 et R.2321-2 du code général des collectivités territoriales, la commune de Dolus d'Oléron a l'obligation de constituer une provision à hauteur du montant estimé de la charge qui pourrait résulter du risque financier encouru dans le cadre du contentieux en cours devant la juridiction administrative.

RAPPELLE qu'aux termes de l'article L.1612-19 du code général des collectivités territoriales : « *les assemblées délibérantes sont tenues informées dès leur plus proche réunion, des avis formulés par la chambre régionale des comptes et des arrêtés pris par le représentant de l'État* ».

Le présent avis sera notifié à l'agent comptable de l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, au maire de la commune de Dolus d'Oléron et au préfet du département de la Charente-Maritime ; copie sera adressée au trésorier de la commune.

Fait et délibéré en la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine, par M. Alain RIEUF premier conseiller et président de séance, Mme Laurence CERESA, premier conseiller et M. François NASS, premier conseiller-rapporteur.

Bordeaux, le trente-et-un janvier deux mille dix-huit.

Le président de séance,
pour le président de section empêché



Alain RIEUF,

Voies et délais de recours (article R. 421-1 du code de justice administrative) : la présente décision peut être attaquée devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

CERTIFIÉ CONFORME A L'ORIGINAL
LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

Olivier JULIEN

EPF de Nouvelle Aquitaine



COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017
Documents annexes

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

Index

- Etat de la dette au 31/12/2017
- Etat des amortissements au 31/12/2017
- Etat du stock au 31/12/2017
- Détail de la situation patrimoniale
- Tableau de suivi des consignations
- Tableau des provisions

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Etat de la dette au 31/12/2017

COMpte FINANCIER 2017

Etat de la dette par prêteurs

REPARTITION PAR PRÊTEURS	Dette en capital allouée	Capital restant dû au 01/01/2017	Amortissement de l'exercice	Abat			Capital restant dû au 31/12/2017
				Intérêts	Capital	Rembt anticipé	
Caisse d'Epargne	2 830 000,00	948 571,48	634 007,36	6 864,52	627 142,84	-	321 428,64
1301-1 - A3313162-002	750 000,00	428 571,48	108 235,15	1 092,31	107 142,84	-	321 428,64
1301-2 - A3313162-001	780 000,00	195 000,00	198 951,69	3 951,69	195 000,00	-	
1301-3 - A3313162-003	1 300 000,00	325 000,00	326 820,52	1 820,52	325 000,00	-	
TOTAL	2 830 000,00	948 571,48	634 007,36	6 864,52	627 142,84	-	321 428,64

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Etat des amortissements au 31/12/2017

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Etat du stock au 31/12/2017

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Détail de la situation patrimoniale

COMPTE FINANCIER 2017

DETAIL DE LA SITUATION PATRIMONIALE

DEPENSES EN DROITS CONSTATES (toutes les écritures passées y compris les écritures d'ordre)	COMPTE	MONTANT	DETAIL
DEPENSES PERSONNEL	641+645+647+648	2 040 955,83	
dont salaires	641	1 402 370,02	
dont charges	645	638 585,81	
DEPENSES FONCIERES (FONCTIONNEMENT)	601+61+62+65	27 718 089,57	
DEPENSES FONCIERES STOCKEES	601	16 247 474,24	
DEPENSES FONCIERES NON STOCKEES (études, publication, minoration...)	61+62+65+...	11 470 615,33	
dont études	617	395 557,19	
dont divers publications	62	18 148,61	
dont déstockage travaux	65	3 087 074,70	
dont minoration Ste Soulle, Aytré	65	753 280,81	
dt participation étude Barbezieux	65	24 517,50	
dt admission en non valeur loyer Cognac	65	25 123,94	
dt provisions minorations 2017	68	7 040 702,70	
dt charges en atténuation de produits	60	126 209,88	
DEPENSES FONCTION SUPPORT (FONCTIONNEMENT)	60+61+...	812 908,89	
dt achats	60	35 405,68	
dt prestations, locations...	61	171 675,47	
dt autres prestations, publicité, déplacements...	62	294 253,25	
dt impôts et taxe	63 (hors 631/633)	13 268,10	
dt taxe salaire et formation personnel	631+633	69 013,79	
dt participation ASCE...	65	2 684,95	
dt intérêts de la dette	66	6 864,52	
dt amortissements	68	84 716,13	
dt provision pour contentieux personnel	68	135 000,00	
dt impot société	69	27,00	

RECETTES EN DROITS CONSTATES (toutes les écritures passées y compris les écritures d'ordre)	COMPTE	MONTANT	DETAIL
RECETTES PERSONNEL	641/647...9	22 240,37	
RECETTES FONCIERES	70+60...9	16 619 590,89	
dt cessions	701		8 758 493,37
dont déstockage tx	60...9		3 087 074,70
dt produits d'actualisation	706		88 525,34
dont produits en atténuation de charges (loyers...)	60...9		150 426,34
dont participations PPRT	74		1 761 595,00
dt pdts divers sur marchés	75		6 800,00
dt reprise sur provisions ex antérieurs déstockage tx	78		2 711 676,14
dt reprise sur provisions ex antérieurs SRU	78		55 000,00
RECETTES ADMG (hors SRU)	60+61+62+75	14 524,50	
dt rbt EDF locaux	60		416,13
dt rbt divers	61		59,85
dt rbt chèque déjeuner	62		3 414,19
dt rbt formation...	75		10 634,33

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Tableau de suivi des consignations



SUIVI DES CONSIGNATIONS REALISEES AUPRES DU POLE CONSIGNATIONS DE LA DRFIP - COMPTE 275 "Dépôts et cautionnements versés"

CONSIGNATION													DECONSIGNATION					
N° DOSSIER	ANNEE	DOMAINE	OPERATION	LIBELLE OPERATION	TIERS CONCERNE PAR LA CONSIGNATION	OBJET	N° ACTE	TOTAL ACQUISITION	POURCENTAGE CONSIGNATION	N° DE DECISION	MONTANT	N° DV	DATE DE VERSEMENT	N° DOSSIER	DATE	MONTANT	N° DE DECISION	INTERETS EFF.
	2016	ANGOULEME	161001011	CA du Grand Angoulême - "ZAC Rue Denis Papis (Gardien)"	Département de la Charente (15)	Délivré de jouissance	AA-2012-59	50 500,00	100%	201307	50 500,00	D2013/166	04/03/2013					
	2016	ANGOULEME	161001003	CA du Grand Angoulême - "ZAC Rue Ravaudin"	Département de la Charente (15)	Délivré de jouissance	AA-2012-59	50 500,00	100%	201307	50 500,00	D2013/166	04/03/2013					
	2016	POITIERS & MOINE-AUXANCES	890801001	CA de Grand Poitiers - ZAC Rip IV - Tranche 1 et 2 réversé 2014	IMALITY Lucien LAURENT Marc-André SAUNUR Auguste	Emprunteurs qui ont pas été en mesure de fournir le mode de paiement et les justificatifs du droit de propriété	AA-2016-34 AA-2016-45 AA-2016-55	4 915,20 6 434,70 1 425,24	100% 100% 100%	201553 201555 201534	4 915,20 6 434,70 1 425,24	DC2016/13 DC2016/14 DC2016/15	05/11/2016 05/11/2016 05/11/2016					
	2016	SAINTE-MARIE	171102201	Saint Xandre - Rôti l'Église	SWEEBNEY Marina	Saisine du juge de l'insaisissabilité		43 550,00 43 550,00	15% 15%	201502 201504	8 382,50 8 382,50	DV2016/180	14/02/2016					
	2016	COGNAC	1614204001	Cognac - Chais Monnet et russ piétoines - Rice Arslide Briand et Emile Gabonau	ROCHE Emile	Retours au TA par acquiescement - non régularisation d'acte qui constitue un obstacle au paiement	AA-2017-127	128 000,00	100%	201633	128 000,00	DV2016/161	14/04/2016					
	2016	NDRT	7915015001	Nort - Opération voisine Sud avenue de Lognes - Tranche I	RICHARD Francis Lot A RICHARD Francis Lot B	Saisine du juge de l'insaisissabilité		11 000,00 11 000,00	15% 15%	201649 201650	1 650,00 1 650,00	DV2016/255 DV2016/237	25/03/2016 25/03/2016					
	2016	CHATELERAULT	891801001	Châtellerault - Développement économique multilatéral - Star	COULOT Gabriel	Saisine du juge de l'insaisissabilité		243 000,00	15%	201674	36 450,00	DV2016/231	08/10/2016					
	2016	VALX SUR MER	171502001	Valx sur Mer - Développement du parc de logements - Rue Emile Gabonau	Ole TIBATOUAIRON	Retours au TA par acquiescement - non régularisation d'acte qui constitue un obstacle au paiement	AA-2016-03	193 600,00	100%	201674	193 600,00	DV2016/257	15/11/2016	DC2016/5	28/12/2016	193 600,00	2016/103	113,75
	2016	THOUARS	7915011002	Thouars - Revitalisation du centre ville - 25 à 27 rue Saint Michel	BONHOT Pierre	Retours au TA par acquiescement - non régularisation d'acte qui constitue un obstacle au paiement	AA-2017-190	37 000,00	100%	2016101	37 000,00	DV2016/403	28/12/2016	DC2017/4	04/02/2017	37 000,00	2017/61	228,85
	2016	SAINTE-MARIE	1716035001	Saint Agrest - Revitalisation du centre bourg - Ancien Spar	SAS ARKEA CREDIT BAIL	Etude pétition qui ne sera réalisée avant l'obtention de la préemption - non régularisation d'acte qui constitue un obstacle au paiement	AA-2017-07	240 000,00	100%	201705	240 000,00	DV2017/5	27/01/2017	DC2017/2	18/02/2017	240 000,00	2017/10	20,00
	2017	LA ROCHELLE	1715021001	La Rochelle - Densification et restructuration sur le secteur de Rompagey - Quartier de Rompagey	SCI DU 32	Saisine du juge de l'insaisissabilité		1 480 000,00	15%	201709	222 000,00	DV2017/242	08/02/2017					
	2017	PULBOREAU	1710014001	Pulboreau - "centre bourg"	M ESCOFFIER Daniel	Saisine du juge de l'insaisissabilité		102 000,00	15%	201711	15 300,00	DV2017/295	21/03/2017					
	2017	BARBEZIEUX ET HILAIRE	1614207004	Barbezies St Hilaire - Rue de Four	SCI BP MIXTE	non régularisation d'acte avant la date d'échéance constituant un obstacle au paiement		580 000,00	100%	201738	280 000,00	DV2017/273	24/07/2017					
	2017	LA COURONNE	1614016001	La Couronne - Reculification du centre bourg - Rue de la Libération	SCI LES TERRASSES DE L'ABBAYE	Saisine du juge de l'insaisissabilité		150 000,00	15%	201784	22 500,00	DV2017/274	24/02/2017					
	2017	VALX SUR MER	171502002	Valx sur Mer - Développement du parc de logements - Rue de Verdun	VIERS LUCIEN	non régularisation d'acte avant la date d'échéance constituant un obstacle au paiement		123 000,00	100%	201782	123 000,00	DV2017/417	04/10/2017					
	2017	ANGOULINS SUR MER	1710311001	Angoulins sur Mer - Action foncière sur le site de la Sapinière - Chemin de la Sapinière	DEPARTEMENT DE L'INDRE	Saisine du juge de l'insaisissabilité		2 490 000,00	15%	201870	369 000,00	DV2017/474	23/11/2017					
	2017	CHARENAC	1716040001	Charenac - Revitalisation du centre bourg - St Jo	SAS SOUFFLET ATLANTIQUE	non régularisation d'acte avant la date d'échéance constituant un obstacle au paiement		16 000,00	100%	201788	16 000,00	DV2017/550	21/11/2017					
	2017	LA ROCHELLE	171502002	CA de la Rochelle - Boulevard "des rues basses"	DUPONT EMMILE	non régularisation d'acte avant la date d'échéance constituant un obstacle au paiement		230 000,00	100%	201789	230 000,00	DV2017/539	21/11/2017					

5 790 673,14

TOTAL..... 1 980 830,14

TOTAL..... 647 800,00

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Tableau des provisions

ANNEXE AU COMPTE FINANCIER 2017 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

PROVISIONS EFFECTUEES AU COMPTE 68				
N° d'opération	Cpte comptable	Objet	Opérations	Dotation sur 2017
CA-2017-9	158900	Minoration SRU 2017	CA1714051 - SALLON - Rue de Royan	10 000
CA-2017-9	158900	Minoration SRU 2017	CA1715029 - VAUX SUR MER - Rue Gaboriau	250 000
CA-2017-9	158900	Minoration SRU 2017	CA1714026 - ANGOULINS - Logements	150 000
CA-2017-34	158900	Minoration SRU 2017	CA1716921 - LA TREMBLADE - Logements	200 000
CA-2017-34	158900	Minoration SRU 2017	CA1715029 - VAUX SUR MER	60 000
f	158900	Minoration SRU 2017	SOLDE VERSEMENT SRU A AFFECTER	770 200,70
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR1614007 - BARBEZIEUX ST HILAIRE - Ilets centre ville	100 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	CP1614004 - COGNAC - Centre ville	400 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR1713002 - CLAVETTE - Logements	50 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1615070 - SOYAUX - Logements	225 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1703038 - DIRON - Ancienne supérette	50 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1714034 - VILLARS LES BOIS	30 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1714048 - FONDS	20 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR1714011 - SAINT SAUVANT - Logements	60 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR1714042 - SAINT JEAN D'ANGELY - Site industriel	500 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1714005 - ROYAN - Quartier Robinson	200 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR1714012 - ST MAIXENT L'ECOLE	300 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1615005 - ANGOULEME - Caserne Broche	80 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR1711009 - VASLES - Espace GAA	130 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1716284 - LA JARRIE - Centre bourg	250 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR8615024 - BUXEROLLES - Centre ville	170 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR7912001 - THOUARS - Friches SNCF	45 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1714043 - SAINTES - ZA de la Raccourance	70 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1715014 - BOURGNEUF - Ancien Presbytère	120 000
CA-2017-48	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR1713003 - SAINT SAUVEUR D'AUNIS - Centre bourg	200 000
CA-2017-48	158900	Minoration foncière EPF 2017	CA1715044 - VERINES - Restaurant scolaire	70 000
CA-2017-48	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR1716011 - NIORT - Galerie V. Hugo	300 000
CA-2017-48	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR1713002 - Clavette - 1713002004 "Grand Chemin"	50 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière EPF 2017	PR8614038 - LIGLET	20 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière TX 2017	PR1614007 - BARBEZIEUX - Ilets centre ville	100 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière TX 2017	CP1614002 - COGNAC - site de l'ancien hôpital	600 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière TX 2017	CA1716058 - TAILLEBOURG - Démolition d'un ancien garage	15 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière TX 2017	PR8614038 - LIGLET - Grand'Rue - Anc ^e TOUCHARD	20 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière TX 2017	CA1715038 - BEAUVAIS SIMATHA - 4 rue des Bancs	70 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière TX 2017	CA1716038 - DIRON - Ancienne supérette	100 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière TX 2017	CA1714034 - VILLARS LES BOIS - Hameau de Chaulabry	20 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière TX 2017	CA1714033 - ST MARTIN D'ARY - ancien supermarché et station-service	300 000
CA-2017-9	158900	Minoration foncière TX 2017	CA1716040 - CHADENAC - Friches - Silos	80 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière TX 2017	PR1714012 - ST MAIXENT L'ECOLE - Impasse des Essarts	20 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière TX 2017	PR1714012 - ST MAIXENT L'ECOLE - Fin de la marne - CMP	60 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière TX 2017	PR1714012 - ST MAIXENT L'ECOLE - Fin de la marne - CMP	50 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière TX 2017	PR1714012 - ST MAIXENT L'ECOLE - Immeuble rue des Martyrs	70 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière TX 2017	CA1615005 - ANGOULEME - Caserne Broche	400 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière TX 2017	CA1716024 - LA JARRIE - Ancienne ferme et ancienne boulangerie	50 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière TX 2017	PR1712001 - THOUARS - Friches SNCF - Place de la Gare	190 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière TX 2017	CA1715014 - BOURGNEUF - Ancien Presbytère	30 000
CA-2017-81	158900	Minoration foncière TX 2017	PR8614038 - ANULLATION - LIGLET - Grand'Rue	40 000
CA-2017-34	158900	Minoration foncière TX 2017	ANGOULEME - ECOLE RAOUL BOUCHERON ANRU	500 000
f	158700	Personnel		135 000
TOTAL =>				7 175 702,70

REPRISE SUR PROVISIONS EFFECTUEES AU COMPTE 78				
Cpte comptable	Objet	Opérations	Provision initiale	Reprise sur 2017
158900	Minoration SRU 2015	PR1709001 - SAINTE SOULLE - Les Barbionnes	55 000	55 000
158900	Minoration foncière TX 2015	CP1614002 - COGNAC - site de l'ancien hôpital	1 700 000	1 137 827,72
158900	Minoration foncière TX 2016	PR1714013 - MAULZE THOUARSAIS - Château du Bois Dauvergn	500 000	660 000
158900	Minoration foncière TX 2016	CA1616060 - ANGOULEME - ZAC gare - BA Division	700 000	882 630,30
158900	Minoration foncière TX 2016	CA8615063 - CHATELLETRAIL T - Ancienne école de gendarmerie	800 000	201 206,12
158900	Minoration foncière TX 2016	PR1713003 - ST SAUVEUR D'AUNIS - Requalification du centre d'usines	100 000	100 000
TOTAL =>			3 855 000,00	2 766 676,14

SOLDE DU COMPTE 15 AU 31/12/2016 : 12 590 000,00
Dotation de l'exercice : 7 175 702,70
Reprise de l'exercice : 2 766 676,14
SOLDE DU COMPTE 15 AU 31/12/2017 : 16 999 026,95

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-076

CA-2018-29 Avenant n° 2 à la convention projet n°
17-14-051 d'action foncière pour le développement de
l'offre de logement social – entre la Commune de Saujon,
la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 29

Avenant n° 2 à la convention projet n° 17-14-051 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social – entre la Commune de Saujon, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Vu la convention projet n° 17-14-051 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social, signée le 11 mai 2015 entre la Commune de Saujon, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

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

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant n°2;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

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

Convention SRU entre l'Etat, la Commune de Saujon (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et avenant n° 2 à la convention projet n° 17-14-051 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social – entre la Commune de Saujon, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

La commune de Saujon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle devait réaliser 185 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2014-2016.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en du 22 décembre 2017, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). C'est l'objet de la convention tripartite SRU avec l'Etat.

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n° 17-14-051 entre la commune de Saujon, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 11 mai 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : Habitat

-Signature initiale : 11 mai 2015

-Durée : 4 avril 2022

-Montant maximal : 1 500 000,00 €

L'EPF et la Commune de Saujon ont signé le 11 mai 2015 une convention opérationnelle pour le développement, de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain. A ce titre, l'EPF a acquis trois tènements en 2017 ciblés dans les périmètres de réalisation inclus dans l'avenant n°1 de la convention et finalise l'acquisition amiable d'une emprise de 1 724 m². En parallèle,

Un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 vient de constater la carence de la Commune au titre de la loi SRU. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la commune, doit ainsi construire environ 220 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 6.3% de l'offre de logement.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Saujon ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant de nouveaux fonciers en périmètre de réalisation. Afin que des opérations de logements sociaux puissent voir le jour, il est également nécessaire d'augmenter l'engagement financier.

Le présent avenant vise à prolonger la durée de la convention initiale et à augmenter son plafond financier afin de poursuivre cette dynamique opérationnelle et de permettre l'acquisition de nouveaux fonciers en opportunité comme en négociation amiable.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : ajout de périmètres et augmentation de l'engagement financier maximal de la convention

-Montant : passage de 1.5 millions à 3 millions d'euros

-Durée : inchangée

-Périmètres : -Extension du périmètre de veille (en vert sur la carte)

-Ajout de périmètres de réalisation (en rouge sur la carte)



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE
N°CCA 17-14-051 D'ACTION FONCIERE POUR LE
DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL
ENTRE**

LA VILLE DE SAUJON

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN
ATLANTIQUE**

ET

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

ENTRE

La Ville de Saujon, dont le siège est situé, 1 Place Gaston Balande – BP 108– 17 600 SAUJON – représentée par son maire, **Monsieur Pascal FERCHAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2016,
Ci après dénommée « **la Collectivité** »

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège **Monsieur Jean Pierre TALLIEU** est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex– représentée par, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **la CARA** » ;

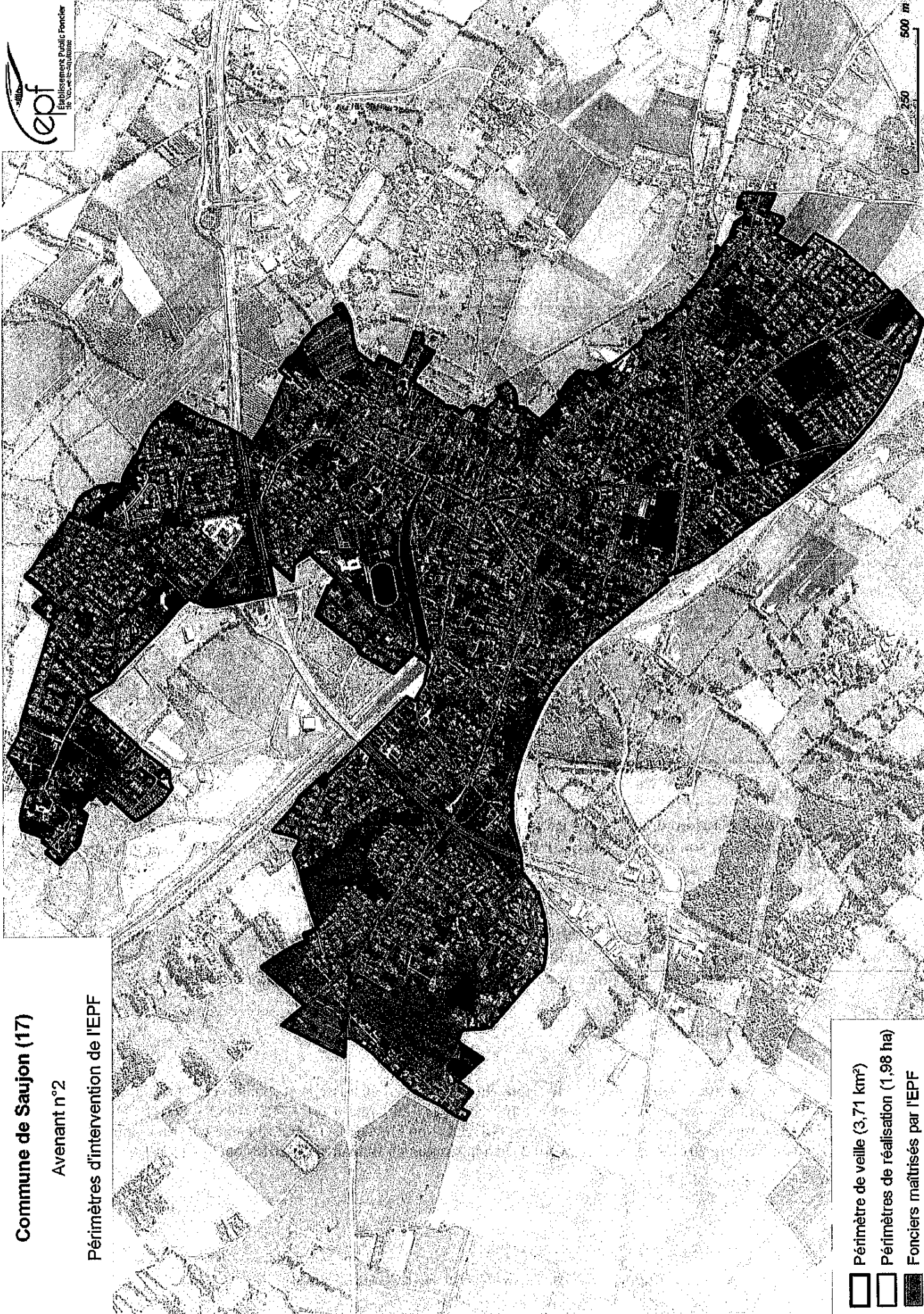
d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 boulevard du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018- du 7 mars 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part




Avenant n°2 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 avec la commune de Saujon



Commune de Saujon (17)

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF

-  Périmètre de veille (3,71 km²)
-  Périmètres de réalisation (1,98 ha)
-  Fonciers maîtrisés par l'EPF

PRÉAMBULE

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

L'EPF et la Commune de Saujon ont signé le 11 mai 2015 une convention opérationnelle pour le développement, de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain. A ce titre, en 2017 l'EPF a acquis trois tènements ciblés dans les périmètres de réalisation inclus dans l'avenant n°1 de la présente convention :

- Acquisition par préemption de la parcelle cadastrée B 1047, sis Rue d'Aunis, d'une surface de 649 m² pour un montant de 80 000€. En parallèle, l'EPF mène une négociation auprès du même propriétaire pour la maîtrise des autres parcelles de l'unité foncière dans le but d'engager une opération d'ensemble à l'échelle de l'ilot. Ce projet permettra de réaliser entre 10 à 15 logements environ selon la taille de l'assiette foncière maîtrisée.
- Acquisition à l'amiable auprès du SDIS 17, de deux parcelles d'une surface totale de 3000 m² de terrain à bâtir, cadastrées AI n°298 et 299, situées Route de l'Ilate, pour un montant de 249 000€. L'EPF a organisé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de ce foncier et la Commune a retenu un opérateur qui propose la réalisation de 26 LLS. Une promesse de vente pour la cession de ce foncier est en cours de préparation.
- Acquisition à l'amiable des parcelles sis Rue d'Aunis, cadastrées AB n°262 et 646 pour une surface totale de 312 m² à 190 000 €. Ce tènement est sur le point d'être cédé à un bailleur social qui prévoit d'y réaliser une résidence de 8 à 10 unités en domicile partagé à destination des séniors.

Une négociation est également en cours de finalisation pour l'acquisition amiable des fonciers sis Rue de Nice, cadastrés AB n°779 et 874 pour une surface totale de 1 724 m² et pour un montant de 175 000 €. Il s'agit d'un ancien garage automobile pour lequel une étude pollution a été menée ne révélant pas de pollution lourde. Une étude de faisabilité sera engagée et des négociations sur les fonciers contigus seront poursuivies afin d'envisager la sortie d'un projet conséquent d'un potentiel de 15 à 20 LLS selon la taille de l'assiette foncière du projet.

Malgré les actions entreprises, un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 vient de constater la carence de la Commune au titre de la loi SRU. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune doit ainsi construire environ 220 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 6.3% de l'offre de logement.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Saujon ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant de nouveaux fonciers en périmètre de réalisation. Afin que des opérations de logements sociaux puissent voir le jour, il est également nécessaire d'augmenter l'engagement financier afin de poursuivre cette dynamique opérationnelle et de permettre l'acquisition de nouveaux fonciers en opportunité comme en négociation amiable.

Ainsi, afin de poursuivre l'accompagnement de la Commune dans le développement de l'offre de logements, il convient de faire évoluer les dispositions de la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF

1.1 Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRES

L'article 2.2 - PERIMETRE DE VEILLE est modifié comme suit :

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

Ce périmètre correspond à l'intégralité de la zone agglomérée de la Commune (en vert sur la carte).

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

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.

L'article 2.3 - PERIMETRE DE REALISATION est modifié comme suit :

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

Ce périmètre correspond aux sites identifiés faisant l'objet d'une volonté de projet de la Commune (en rouge sur la carte).

Projet 1 : « Route de l'Ilate »

Ce foncier de 3 000m² a été acquis en 2017 par l'EPF auprès du SDIS. L'EPF a mené avec la Commune une consultation d'opérateurs afin de développer un projet d'habitat social. Le projet d'un bailleur a été retenu par la Commune, comprenant 26 logements locatifs sociaux et l'EPF prépare à cette fin une promesse de vente pour engager la cession.

Projet 2 : Route d'Aunis : Ancien hôtel

Sur ce foncier occupé entièrement par un ancien hôtel, acquis en novembre 2017, l'EPF a réalisé une étude et mené une consultation d'opérateurs. Une opération de domiciles partagés (financement logement social) d'une dizaine d'unités à destination des séniors doit ainsi y être réalisée. Une promesse de vente est en cours de préparation par l'EPF.

Projet 3 : Chemin de la Barrate (AB n°85) : ancien hangar

Ce foncier acquis par préemption en avril 2017, doit être complété avec les fonciers voisins pour permettre la réalisation d'une opération d'environ 10 à 15 logements locatifs sociaux. Un foncier voisin pourrait être acquis par préemption et des négociations seront menées pour envisager une opération d'ensemble.

Projet 4 : Rue de Nice (AB n°778-874) : ancien garage automobile

Cet ancien garage automobile de 1724 m², pour lequel une étude pollution a été menée ne révélant pas de pollution lourde, fera l'objet d'une étude de faisabilité. Des négociations sur les fonciers contigus seront poursuivies afin d'envisager la sortie d'un projet conséquent d'un potentiel de 15 à 20 logements locatifs sociaux selon la taille de l'assiette foncière du projet.

Projet 5 : Rue du Lavoir : périmètre de 1632 m² occupé par des commerçants

Des négociations se poursuivront sur ce foncier, actuellement occupé dans le cadre d'une activité commerciale. La réalisation d'une opération de 7 logements pourrait y être envisagée.

Avenant n°2 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 avec la commune de Saujon

Projet 6 : Cours Victor Hugo : Ecole privée

Une emprise de 1390 m² est actuellement occupée par l'Ecole privée. Le projet consiste en la création d'une unité foncière avec le foncier mitoyen de 1581 m², propriété de la Commune, en vue de la production de logements locatifs sociaux.

Projet 7 : Route de Royan (AD n°528)

Les négociations menées auprès des propriétaires n'ont pu aboutir pour cette dent creuse de près de 3000 m². La maîtrise foncière pourra être envisagée par le biais d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique

Projet 8 : Rue de Peudrit (AE 496)

Ce foncier de 1000 m² serait mutable et pourrait faire l'objet d'études et de négociations en vue de la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux.

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

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

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

ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saujon
représentée par son Maire

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

Pascal FERCHAUD

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président

Jean Pierre TALLIEU

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle

Avenant n°2 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 avec la commune de Saujon



CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-14-051

ENTRE

LA VILLE DE SAUJON

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de SAUJON, dont le siège est situé, 1 Place Gaston Balande - BP 108 - 17 600 SAUJON - représentée par son maire, Monsieur Pascal FERCHAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22.04.2014. Ci après dénommée « la Collectivité »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort - 17 201 ROYAN Cedex - représentée par Monsieur Jean Pierre TALLIEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 26.04.2014. Ci-après dénommée « CARA » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comnétable, 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 2014-108 en date du 9 décembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Decembre 2014

PF

PRÉAMBULE

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

La Commune de SAUJON

Deuxième ville de la CARA en termes de population avec 6 904 habitants en 2011, Saujon occupe une place stratégique en amont Nord Est de l'agglomération par la RN 150 reliant Saintes à Royan. Elle est d'ailleurs aussi desservie par la voie ferrée reliant ces deux villes. Traversée par la Seudre et de nombreux ruisseaux, la Collectivité est composée à 36% de zones humides limitant son développement.

L'habitat s'est longtemps concentré autour de trois quartiers qui ont fini par se rejoindre et ne former qu'un seul ensemble (autour de l'église, place richetieu, place saint merin et le quartier du port de ribérou).

Le centre-ville occupe aujourd'hui principalement les rues Carnot, rue du Bassin, rue du lavoir, du Coq et du Château et les bords de Seudre. Sur ces espaces, la Collectivité a déjà engagé plusieurs actions visant la redynamisation de l'ensemble. Aujourd'hui, l'enjeu est notamment la reconquête de plusieurs logements et commerces vacants et/ou dégradés.

Dès les années 70 et 80, la Collectivité a été rattrapée par un phénomène de périurbanisation traduit par le développement de lotissements peu denses. Bénéficiant de la proximité de Saintes et Royan, la Collectivité a cru de près de 2000 habitants entre 1990 et 2010. Ce développement s'est effectué à partir des différents hameaux isolés rattrapés par l'urbanisation et noyés autour de lotissements.

Cette croissance de la population se base sur un solde migratoire important et venant équilibrer un solde naturel négatif. Ce phénomène s'explique par l'attractivité de Saujon pour les ménages en retraites ou pré-retraites et la difficulté d'attirer ou de maintenir sur place les ménages actifs entre 25 et 45 ans.

Le parc de logement s'est développé en suivant la courbe décroissante de la population. En retrait de la côte atlantique, Saujon ne comprend que 10% de résidences secondaires bien que ce chiffre soit en constante croissance. Dans le même sens, la vacance a connu une hausse de 106 logements entre les deux derniers recensements, soulignant un développement réalisé essentiellement par de la construction neuve. Le taux de vacance est aujourd'hui de 8%. Les 306 logements vacants de Saujon sont autant d'opportunités d'accueil de nouvelles populations.

La Collectivité souhaite aujourd'hui pouvoir maîtriser son développement en venant limiter les extensions urbaines afin de favoriser une croissance se basant sur le renouvellement urbain, la reconquête des logements ou bâtis vacants, ainsi que des dents creuses.

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Decembre 2014

PF

collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activités, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes 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.

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

PF

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 0. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CARA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 2014-14-051 signée le 04/11/14, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 24/11/14 et du conseil d'administration du 04/12/14.

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

- Le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- Le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- La densification par la restructuration urbaine des dents creuses et centres bourgs et centres villes ;
- Le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, services, déplacement, culture... ;
- Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- L'alimentation de l'observation du foncier

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

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CARA et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

OK

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
- ◆ Etaicissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser des perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond au « Centre Bourg élargi » (voir annexe)

La Collectivité a notamment déjà réalisé l'étude de gisement foncier en identifiant de nombreux sites potentiellement mutables sur lesquels des opérations de constructions de logements pourraient être envisagées. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalables et de besoins devront être réalisés. Les sites retenus sont les suivants :

- Site 1 : Rue d'Annis/Rue du presbytère et ancien Hôtel : cet ensemble correspond au centre ancien de la Collectivité. Le projet consiste en la reconquête des logements vacants.
- Site 2 : Secteur de la gare, avenue gambetta

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

Le référentiel foncier a pour objet :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire pour déterminer quelles sont les attentes des habitants potentiels en termes de qualité et de prix

Convention opérationnelle EPF – SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014



- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

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

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014



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

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

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

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.
Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

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

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

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

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 - Pilotage

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

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPF signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

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

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

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

La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.
Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

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

• Site 1 : Parcelle 528 section AD, Route de Royan. Ce site de 2985m² correspond à une dent creuse à proximité du centre bourg. Le projet devra comporter une densité minimale de 40 lgts/ha (soit 12 logements minimum) et un taux minimal de 25% de logements sociaux.

• Site 2 : Ecole Privée : emprise de 1390m² occupée par l'école privée. Le projet consiste en la création d'une unité foncière, entre ce site et l'ancienne école publique limitrophe, en vue de la production de logements. Le projet devra comporter une densité minimale de 40 lgts/ha (soit 6 logements minimum) et un taux minimal de 25% de logements sociaux.

• Site 3 : Rue du lavoir : périmètre de 1 632 m² actuellement occupé par des commerces. Le projet devra comporter une densité minimale de 40 lgts/ha (soit 7 logements minimum) et un taux minimal de 25% de logements sociaux.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 1 500 000 €. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 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.

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

La Collectivité et la CARA s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF ;

A l'issue de ce comité de pilotage ou relevé de décisions, réalisés par l'EPFF, et signé par les signataires de la présente convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 4.4.

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

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

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel où figurent les biens portés par l'EPFF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

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

La Collectivité et la CARA transmettront à l'EPFF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPFF maintiendra en permanence les mentions de propriétés et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic par rapport à la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

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

La Collectivité et la CARA s'engagent à transmettre à l'EPFF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPFF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. — L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPFF en partenariat avec la Collectivité et la CARA, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites ruraux pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblées au titre d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPFF.

ARTICLE 7. — LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération
- affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (dûes de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du scénario d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation
Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

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

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

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

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

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention :

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

 11

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

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini(s) à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

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

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

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

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

 12

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la fibration des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b. Mises en locations

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

PREST 16

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, sauf à retenir 3% de leur montant en frais de gestion.

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. - Assurance

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

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

PREST 16

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

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

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

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

ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

PRET 15 16

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

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

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

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1. - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défenses, 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 opératoire également approuvé par la Collectivité.

12.2. - Détermination du prix de cession

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051
Décembre 2014

15 16

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA- 2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et 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 auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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.

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n°CCA 17-14-051
Décembre 2014

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

La Collectivité et le/les opérateurs 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 et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n°CCA 17-14-051
Décembre 2014

Fait à Saumur le 3 Février 2015

Le 11/12/14
L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,

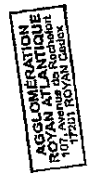
La Commune de SAUJON représentée par son Maire,



Philippe GRALL

Pascal FERCHAUD

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique représentée par son Président



Jean Pierre TALLIEU

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont rattachés au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 12.2

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

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/122 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention Cadre

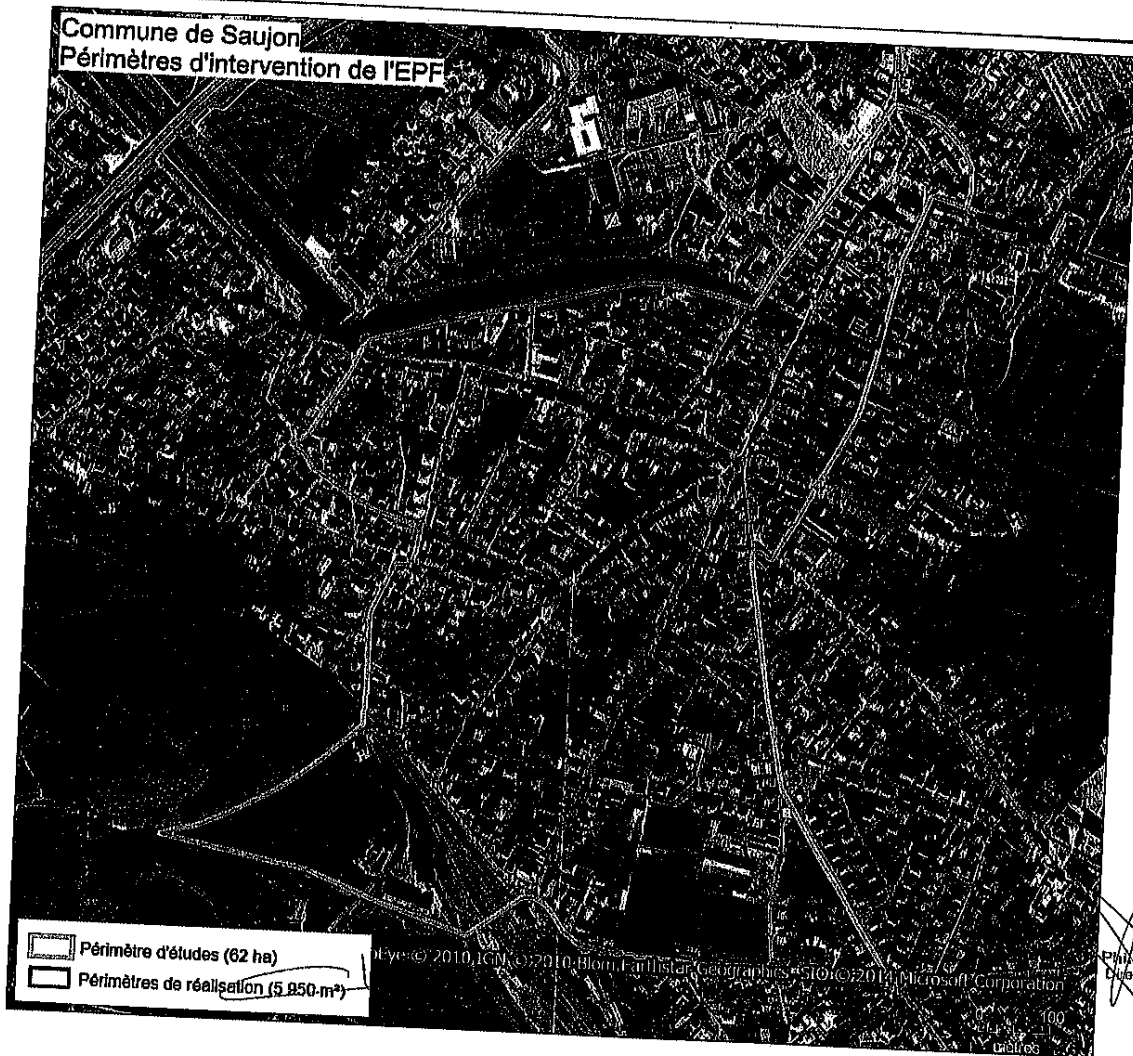
Annexe n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF - SAUJON n° CCA 17-14-051 Décembre 2014

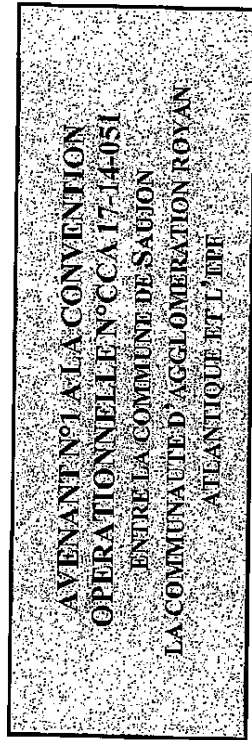
PF 10 P6

PF

20



Philippe BRALL
 Directeur général



ENTRE

La Ville de SAUJON, dont le siège est situé, 1 Place Gaston Balaude - BP 108 - 17 600 SAUJON - représentés par son maire, Monsieur Pascal FERCHAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2016, Ci après dénommée « La Collectivité »

d'une part, La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort - 17 201 ROYAN Cedex - représentée par Monsieur Jean Pierre TALIEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 26.03.2015. Ci-après dénommée « CARA » ;

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 boulevard du Grand Carf - 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 délégation du Bureau n° B-2016-38 du 14 juin 2016, Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 avec la commune de Saujon

pg

PRÉAMBULE

La convention initiale signée le 11 mai 2015, a permis d'engager de multiples démarches. Sur les trois fonciers cibles, l'EPF a engagé des négociations sur deux éléments. Ces derniers ont fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle afin de déterminer la faisabilité technique et financière d'une opération de logements sociaux. Les négociations se poursuivent sur les biens identifiés sur la base des références de prix identifiées par l'étude.

En raison de l'avancement de la réflexion de la commune, celle-ci souhaite déterminer des périmètres d'acquisition complémentaires et transformer le périmètre d'étude en périmètre de veille afin de rechercher de nouveaux fonciers ou renouvellement urbain.

Un périmètre de veille autour de ce bien doit permettre de saisir des opportunités en complément ou en substitution des biens en périmètre de réalisation, dans la mesure où le planifié d'engagement est respecté et où l'équilibre global est respecté.

La démarche d'études qui n'a pas encore été menée à son terme est poursuivie. En conséquence, la convention entre dans sa deuxième phase, d'intervention foncière.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est ajouté à l'article 2. 2 le paragraphe suivant :

Article 2.2 : Périmètre de veille « zone U de la Commune »

Une étude de gisement fonciers pourra être réalisée sur demande de la commune afin d'identifier d'autres fonciers potentiellement réalisables en vue de faciliter la sortie d'opérations de productions de logements sociaux

Il est ajouté l'article 2.3 :

Article 2.3 : Périmètre de réalisation foncière « Route de l'Hôtel »

Ce foncier de 3 000m², en déviation devra comporter une densité minimale de 40lgc/ha et un taux minimal de 25% de logements locatifs sociaux.

Ce foncier correspond aux délaissés du SDIS qui restera sur place mais libère des fonciers nus urbanisables.

Une étude pré-opérationnelle pourra être réalisée pour cibler précisément le nombre de logements.

Route d'Aunis : Ancien hôtel

Sur ce foncier, occupé entièrement par un ancien hôtel. Une rapide étude de pré-opérationnelle devra être réalisée afin de déterminer la faisabilité d'une réhabilitation du bâti pour la production d'un programme de logements locatifs sociaux.

Entre 5 et 10 logements pourront être réalisés notamment une petite structure pour le logement des personnes âgées pourrait être pertinente.

Chemin de la Baratte (AB n°85) : ancien hangar

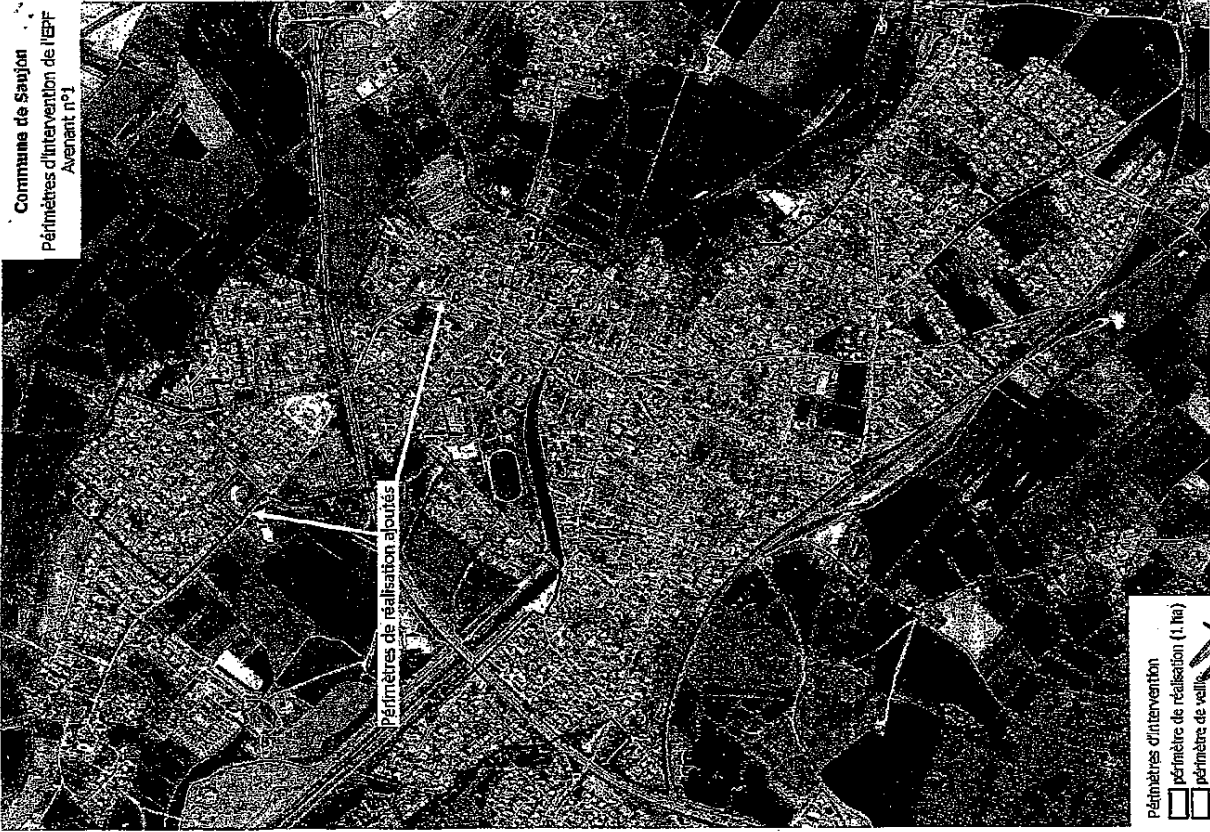
Sur ce foncier, il sera recherché une complémentarité avec les fonciers voisins afin d'envisager une opération de production de logements locatifs sociaux.

Un minimum de 5 logements sera requis pour la faisabilité d'une opération.

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 avec la commune de Saujon

pg

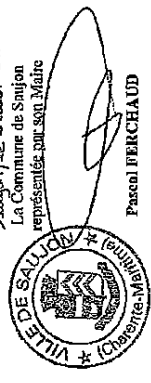
Commune de Saujon
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°1



PC

Fait à Poitiers, le 05/09/2016 en 4 exemplaires originaux

Saujon, le 05/09/2016
La Commune de Saujon
représentée par son Maire



Pascal FERCHAUD

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL
Directeur Général

65/9/2016

La communauté d'agglomération Royan Atlantique
Représentée par son Président,

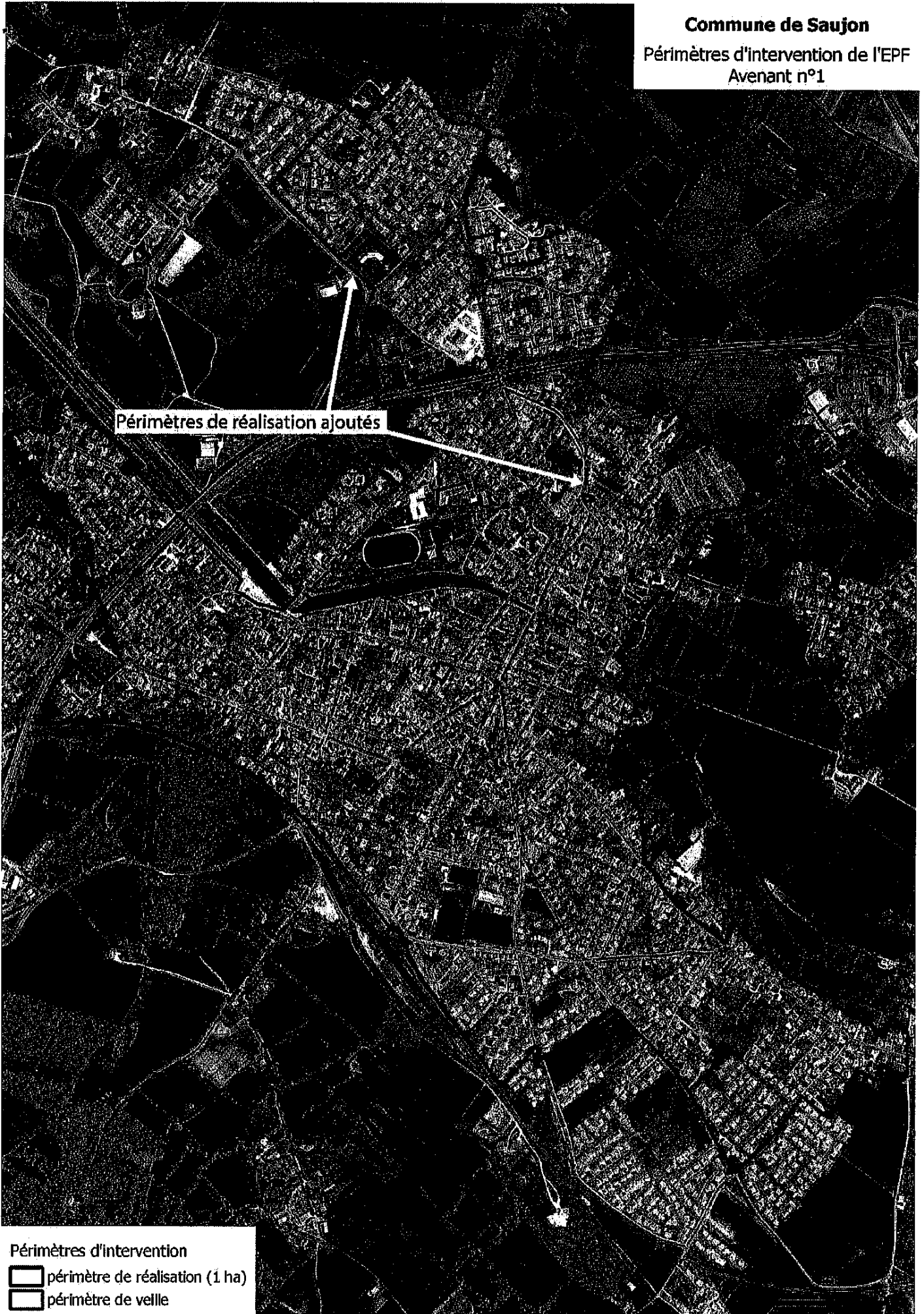
Jean Pierre TALLEUR
AGGLOMERATION
ROYAN ATLANTIQUE
101 Avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2016/336 du 14 juin 2016

Annexe n°1 : Convention opérationnelle

Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° OCA [214405] avec la commune de Saujon

PC



Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (1 ha)
□ périmètre de veille

Commune de Saujon
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°1



Périmètres d'intervention

- périmètre de réalisation (4 200 m²)
- périmètre de veille

Commune de Saujon
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°1



Périmètres d'intervention

- périmètre de réalisation (820 m²)
- périmètre de veille

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-077

CA-2018-30 Avenant n° 1 à la convention opérationnelle
n° CCA 17-15-039 d'action foncière pour le
développement de l'offre de logement social entre la Ville
de Saint-Palais-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération
de Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 30

Avenant n° 1 à la Convention Opérationnelle n° CCA 17-15-039 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville de Saint-Palais-sur-Mer (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Vu la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville de Saint-Palais-sur-Mer (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville de Saint-Palais-sur-Mer (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de l'avenant n°1;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018

Le Préfet,

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

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

Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville de Saint-Palais-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville de Saint-Palais-sur-Mer (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 29 septembre 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : Habitat

-Signature initiale : 29 septembre 2015

-Durée : 8 janvier 2021

-Montant maximal : 2 000 000,00 €

Depuis le démarrage de la convention, l'EPF a acquis 3 sites sur lesquels des opérateurs choisis par la Commune développent un projet de logements, comprenant une part de logements sociaux. L'EPF a engagé pour chacun d'eux une démarche de cession du foncier qu'il a acquis.

La première opération, située au 31 avenue des Bruyères, concerne un terrain de 7 500m² acquis par l'EPF par voie de préemption. L'EPF a mené une consultation d'opérateurs au terme de laquelle la Commune a désigné la société Prim Access pour la construction de 22 logements dont 11 sociaux. Une demande de permis de construire a été déposée le 21 décembre 2017 et une promesse de vente en cours de finalisation avec l'EPF prévoit la cession du foncier avant la fin du premier semestre 2018.

Le second projet concerne un terrain situé Chemin du Temple, de 4 900 m² acquis par l'EPF par voie de préemption. Une consultation sera lancée en mars 2018, pour la construction de 18 logements dont 9 sociaux.

Dans le même temps, l'EPF a acquis via négociation amiable un ensemble de terrains rue du Logis dont la cession est prévue le mois prochain à Nexity pour la réalisation de 27 logements dont 12 sociaux.

Sur ces trois fonciers, la programmation totale prévoit la réalisation d'environ 67 logements dont environ 32 sociaux. Afin de poursuivre cette bonne dynamique par l'acquisition de nouveaux fonciers en opportunité comme en négociation amiable, il est proposé par le présent avenant de porter le plafond de la convention initiale à 3,5M €. En effet, les acquisitions décrites précédemment ont mobilisé un budget de 1 755 200€, auquel s'ajoutent 170 000€ de travaux ou prévisionnel de travaux de démolition sur ces parcelles, ainsi que divers frais de gestion (frais notariés, gardiennage, ...) à hauteur de 43 431€. Pour un engagement financier de 2 millions d'€ prévu par la convention opérationnelle, seuls 31 459€ restent disponibles.

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

Le présent avenant vise également à mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

Description de l'avenant :

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

-Montant : portée de 2 millions à 3,5 millions €

-Durée : inchangée

-Périmètres : inchangés

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 17-15-039
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENT SOCIAL**

ENTRE

LA VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

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

Entre

La Ville de Saint-Palais-sur-mer, dont le siège est situé, 1 Avenue des Courlay – 17 420 SAINT-PALAIS-SUR-MER – représentée par son maire, **Monsieur Claude BAUDIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci après dénommée « **la Collectivité** »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex– représentée par **Monsieur Jean Pierre TALLIEU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « **CARA** » ;

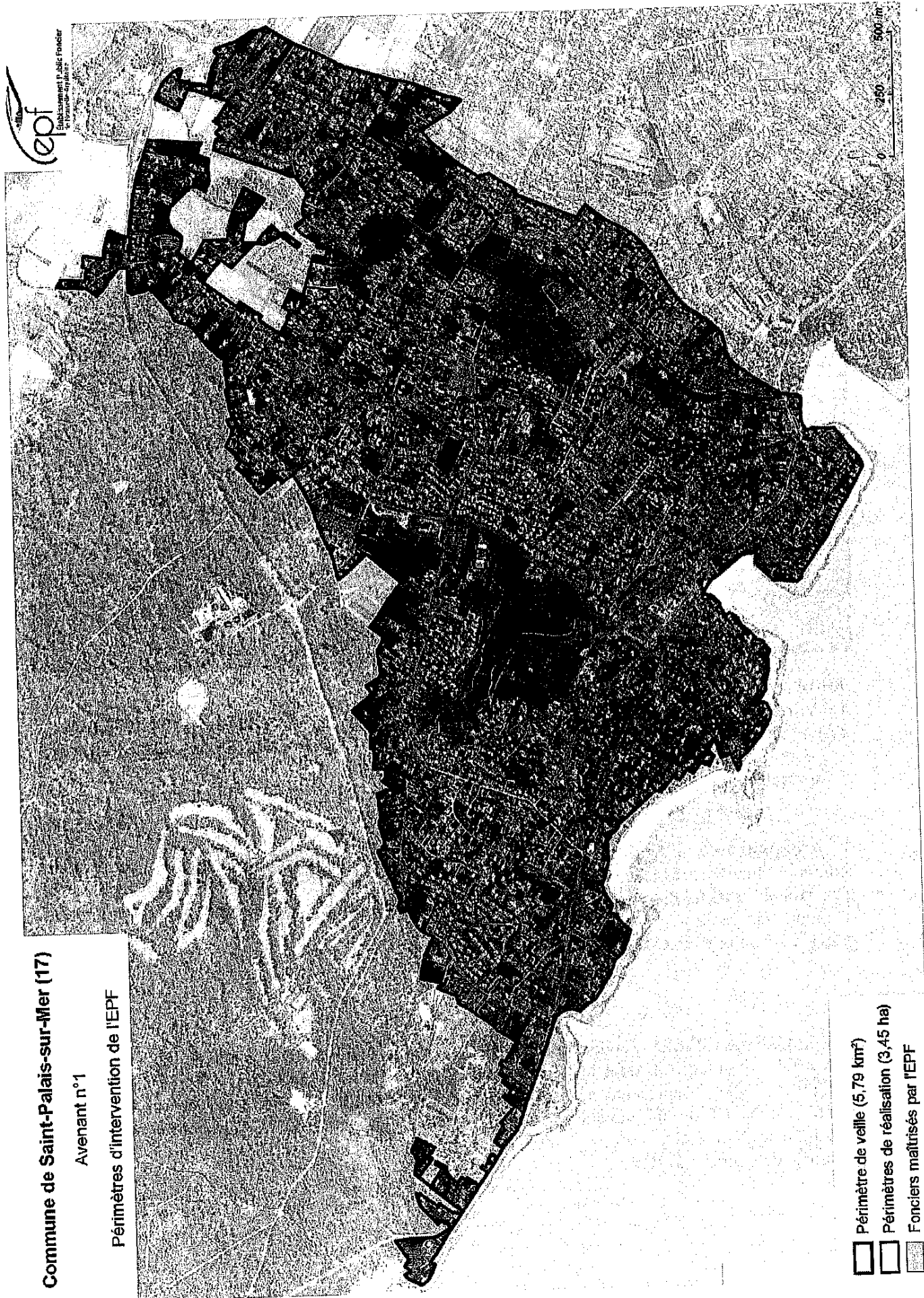
et

d'une part,

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

d'autre part

Avenant n°01 à la convention 17-15-039



Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Avenant n°01 à la convention 17-15-039

- Périmètre de veille (5,79 km²)
- Périmètres de réalisation (3,45 ha)
- Fonciers maîtrisés par l'EPF

opérations de logements sociaux puissent voir le jour, il est nécessaire d'en augmenter l'engagement financier.

Le présent avenant vise à augmenter son plafond financier afin de poursuivre cette dynamique opérationnelle et de ne pas empêcher l'acquisition de nouveaux fonciers en opportunité comme en négociation amiable. Il vise également à mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Il est nécessaire de réécrire ainsi l'article 3 de la convention initiale :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de 3 500 000 €.

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

ARTICLE 2. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF, CONCERNANT LES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

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

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

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

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat
 - et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
- Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en

conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

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

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

La durée de la convention, le périmètre ainsi que les autres dispositions de la convention restent inchangés.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Saint-Palais-sur-mer
représentée par son Maire,

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

Claude BAUDIN

Philippe GRALL

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

Jean-Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert
BLAISON**
n°2018/ en date du
Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°CCA 17-15-039



Saint-Palais sur Mer
CHARENTA-MARITIME



CONVENTION OPERATIONNELLE n° CCA 17-15-039

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-PALEIS-SUR-MER

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre
La Commune de Saint-Palais-Sur-Mer, dont le siège est situé, 1 avenue de Conrley - 17 420 SAINT-PALAIS-SUR-MER - représentée par son maire, Monsieur Claude BAUDIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 18.02.2015.....
 Ci après dénommée « la Collectivité »

d'une part,
La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort - 17 201 ROYAN Cedex - représentée par Monsieur Jean Pierre TALLEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 2.1.2015.....
 Ci-après dénommée « CARA » ;

et
L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comestable, 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° 2015-10, en date du 8 septembre 2015, et du Bureau du 07 septembre 2015
 Ci-après dénommé « EPF » ;

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALEIS-SUR-MER n° CCA 17-15-039
 Septembre 2015

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALEIS-SUR-MER n° CCA 17-15-039
 Septembre 2015

PRÉAMBULE

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

La Commune de Saint-Palais-sur-Mer

La Collectivité est située au Sud-Ouest de la Charente-Maritime, au cœur du pays royanais. Elle appartient à la CARA, dotée du PLH et d'un SCOT. Station balnéaire, la Collectivité connaît une croissance régulière depuis une vingtaine d'années (+1000 habitants), accélérée plus récemment par l'arrivée de nouvelles populations à la recherche d'un climat et d'un cadre de vie agréables. Cette croissance est portée notamment par l'arrivée de pré-retraités alors que la population des 25-44ans tend à diminuer entraînant depuis 1968 un solde naturel négatif. La population des plus de 60 ans atteint 42% en 2008.

Parallèlement depuis 1968, le parc des résidences principales (1836) a été multiplié par 2,5, le nombre de résidences secondaires (4036) a triplé tout comme le parc de logements vacants (114 en 2008). Le nombre de résidences secondaires (67% du parc total) représente plus du double de celui des résidences principales. 80% du parc est composé de maisons individuelles de grande tailles (65% de 4 pièces et plus).

La Collectivité en raison de cet héritage connaît une tension sur le marché immobilier notamment à cause de la concurrence entre le parc principal et celui occasionnel renchérisant le coût du foncier. Ces prix très élevés rendent difficile l'accès à la propriété aux populations les plus modestes mais aussi à la collectivité et aux organismes bailleurs de logements sociaux pour réaliser des opérations d'habitat diversifiées. La Collectivité est déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le PLU de la Collectivité souligne que depuis 2002, 50 ha ont été consommés pour l'habitat. La projection démographique entre 2012 et 2020 basée sur une hypothèse moyenne de 1,25%, montre un besoin de 794 logements soit 79 logements par an. « A noter que le nouvel objectif triennal, chiffrant le rythme minimum de rattrapage du retard, pour la période 2014-2016 est de 132 logements localisés sociaux » (cf courrier de la préfecture du 03/11/14).

La rarefaction des ressources foncières implique une action forte sur le foncier et particulièrement constructible pour mieux maîtriser le foncier. Dans ce sens, le PLU détermine notamment des emplacements réservés pour le développement du parc social.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- anticiper les besoins des personnes âgées
- rendre la commune plus attractive pour les jeunes et la famille
- améliorer l'équilibre démographique par une diversité de logements (accession sociale à la propriété pour l'accueil des actifs, accueil des saisonniers)
- favoriser la création de logements à plus faible coût afin de limiter la ségrégation socio-spatiale.

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'EPFF, 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. Dans la limite de ces missions, il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires dans le cadre des acquisitions ou découlant de ces dernières.

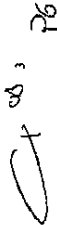
Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPFF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

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

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

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

Convention opérationnelle EPFF - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° 2014-17-033
Septembre 2015

 76

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ réalisation d'études foncières
- ◆ acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption 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. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPFF.

Convention opérationnelle EPFF - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° 2014-17-033
Septembre 2015

 76

Article L.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CARA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 14-14-001 signée le 04/11/2014 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 23/05/14 et du conseil d'administration du 04/02/2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CARA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFF et de la CARA, il est convenu que le partenariat porté sur les projets concernant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'entreprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du Plan de Déplacements Urbains et du Plan Climat Energie Territorial :

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales ;
- le commerce, service, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- l'alimentation de l'observation du foncier

La convention cadre convient notamment à l'élaboration d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier metable.

ARTICLE 2. - PERIMETRE D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « Zones U et AU du PLU » (carte en annexe).

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

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

Convention opérationnelle EPFF - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15-013
Septembre 2013

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPFF 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.

Dans le cas d'une préemption, l'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération.

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

Sur ce périmètre, le droit de préemption sera délégué à l'EPFF au cas par cas.

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

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

La commune a identifié quatre sites potentiels, sur lesquels néanmoins une étude de faisabilité pourra être nécessaire avant les acquisitions foncières.

- Avenue Chartes de Gaulle : zone UX destinée à l'accueil d'activités économiques
- Avenue de la Source : zone AUC à vocation d'habitat dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum. Toute opération de 5 logements ou plus devra consacrer 20% minimum du nombre de logements total à la création de logements sociaux. Le site devra comprendre une densité minimale de 30 logements/hectare.
- Rue des Pervenches : zone AUC à vocation d'habitat dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum. A l'intérieur de la réserve inscrite au titre de l'article L.123-2, b du code de l'urbanisme « ER B » : programme de 100% de logements sociaux (accession sociale à la propriété ou locatifs). L'opération devra comprendre à minima 30 logements/ha.
- Rue des Troènes : zone AUC à vocation d'habitat dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum. A l'intérieur de la réserve inscrite au titre de l'article L.123-1-16 du code de l'urbanisme : programme de 80% de logements locatifs sociaux (accession sociale à la propriété ou locatifs). L'opération devra comprendre à minima 30 logements/ha.

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPFF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier (Cf. article 10 de la présente convention).
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.

La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPFF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme y compris en cas de recours. Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Convention opérationnelle EPFF - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15-039
Septembre 2013

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1. – Durées de la convention

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

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

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

4.2. – Evolution de la convention

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

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

4.3. – Pilotage

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

Un comité de pilotage à mi-titima annuel regroupant, l'EPFI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

- évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du rétrocontrôle foncier
- évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15-039
Septembre 2015

[Signature]

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

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

4.4. – Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

4.5. – Transmission d'informations

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

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

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

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

CHAPITRE 2 – Les études

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse

Convention opérationnelle EPF – SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15-039
Septembre 2015

[Signature]

centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

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

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- dents creuses, cours d'îlot, parcelles densifiables, fonds de jardin,

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

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- un plan de composition du site

Convention opérationnelle EPP - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° 2011-11-039
Septembre 2015

- un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes de tous types
 - un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
 - un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPP s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPP pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPP 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'EPP s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

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

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

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

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITION

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

Convention opérationnelle EPP - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° 2011-11-039
Septembre 2015

10
ST
10
PB

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b. Mises en incantions

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

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

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

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

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

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

10.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALAIS-SUR-MER, n° CCA 17-15-033
Septembre 2015

12 96

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si un autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

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

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

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

10.1. - Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALAIS-SUR-MER, n° CCA 17-15-033
Septembre 2015

11 96

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

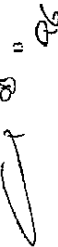
Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15-033
Septembre 2015



Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15-033
Septembre 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. - Assurance

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

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15-033
Septembre 2015

- Début des travaux

Dans le cas contraire, si la collectivité ne respecte pas ces engagements, elle dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revient du bien et les cofinancements d'études éventuels. Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE.

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

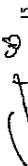
12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15-033
Septembre 2015

 15 76

- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

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

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

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, frais d'agence immobilière, huissier) et le cas échéant, des frais de fibération ;
 - 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 préservation et leur usage futur ;
 - la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
 - le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles
- Dépenses :
- impôts et taxes
 - assurances
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

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

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

12.3 - Modalités de calcul du taux d'actualisation

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALAIS-SUR-MER n° CCA 17-15-033
Septembre 2015

 16 76

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

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

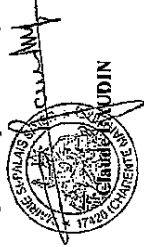
ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à Barriers, le 09 septembre 2015, en 4 exemplaires originaux.

La Commune
de SAINT-PALAIS-SUR-MER
représentée par son Maire,



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

Philippe GRALL
Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président



Jean Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20074 en date du 06 juin 2015, et n° 2015/007 en date du 08 septembre 2015.

Annexe n°1 : Convention Cadre
Annexe n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALAIS-SUR-MER, n° CCA 17-15-089
Septembre 2015

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

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

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

CHAPITRE 4. — LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revenue tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

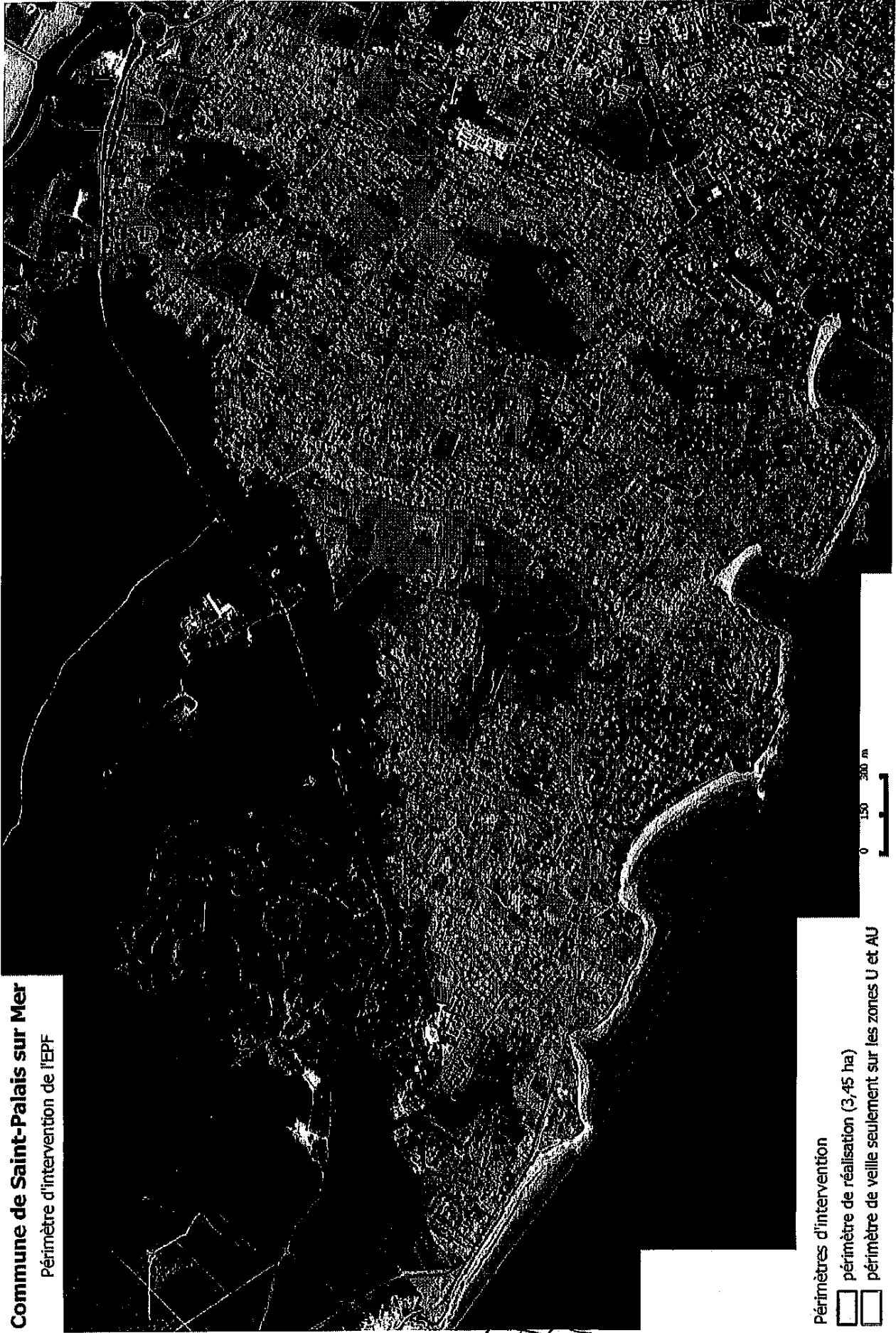
En cas d'acquisition par l'EPF, la convention pourra être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à l'opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

Convention opérationnelle EPF - SAINT-PALAIS-SUR-MER, n° CCA 17-15-089
Septembre 2015

Signature 17 78

Commune de Saint-Palais sur Mer
Périmètre d'intervention de l'EPF



- Périmètres d'intervention
- périmètre de réalisation (3,45 ha)
 - périmètre de veille seulement sur les zones U et AU

Philippe CHALLÉ
Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-078

CA-2018-31 Convention Opérationnelle d'action foncière
pour le développement de l'offre de logements en
densification et en renouvellement urbain entre la
Commune de Châtelailon-Plage, la Communauté
d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 34

Approbation du projet :

Convention opérationnelle pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune de Châtelailon-Plage (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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

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

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

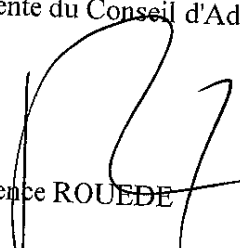
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Châtelailon-Plage (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

-Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

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

20 MARS 2018

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


Alexandre PATROUJ

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Conseil d'Administration**

Séance du mercredi 7 mars 2018

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

Convention quadripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Châtelailon-Plage (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet : Production de logements sociaux en densification**

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

La commune de Châtelailon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse en 2018 un déficit de 583 logements sur son territoire. A ce titre, elle devra réaliser 191 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019.

Pour ce faire, la Commune souhaite mener des opérations dans son enveloppe urbaine. La Commune de Châtelailon a de ce fait sélectionnée huit emprises foncières sur lesquelles elle souhaite une intervention de l'EPF. Ces différents terrains bâtis et non bâtis au sein de son enveloppe urbaine, doivent accueillir des opérations d'habitats avec tout ou partie de logements sociaux.

-Montant : 7 000 000€**-Durée : 7 ans****-Nombre de logements prévus à la convention: 196 dont 90 sociaux****Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte (les zones AU ET U du PLU).**

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

- **Site n° 1 : emprise SNCF :**

Le site du projet est composé d'une parcelle cadastrée AO n° 862p d'environ 1 ha comprenant une emprise ferroviaire. Sur ce site un potentiel de 20 logements locatifs sociaux a été évalué ainsi que la réalisation d'un parking public. La mutabilité du terrain et les problématiques de reconstitution seront examinées avec le propriétaire.

- **Site n° 2 : Site « lotissement Jardin 67 bis Rue Bir Hakeim-Foch »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties d'une surface totale d'environ 13 800 m². Un potentiel de 50 logements dont 40% sociaux soit 20 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier fait l'objet d'un lotissement jardin à lever.

- **Site n° 3 : Site « Garage 24 rue Bir Hakeim Foch »**

Le site du projet est composé d'une parcelle de 1 897m² sur laquelle est bâti un garage.

Ce site est lié par convention au permis de construire de l'Hôtel Les Flots. Le terrain est tenu de respecter 22 places automobiles extérieures et une aire de cycle couverte de 11m² à ce titre.

Le potentiel de logements est à estimer.

- **Site n° 4 : Site « Clemenceau 1 - 38 Boulevard Georges Clemenceau »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles bâties densifiables d'une surface totale d'environ 6 800 m². Un potentiel de 35 logements dont 40% sociaux soit 14 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier ferait l'objet d'une succession et d'une procédure pour logements insalubres.

- **Site n° 5 : Site « Clemenceau 2 – 8-10 impasse du Haut Rillon »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties densifiables d'une surface totale d'environ 2 500 m². Un potentiel de 20 logements dont 40% sociaux soit 8 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier ferait l'objet d'une succession.

- **Site n° 6 : Site « lotissement jardin » 65bisBoulevard Georges Clemenceau »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties d'une surface totale d'environ 9 000 m². Un potentiel de 31 logements dont 26% sociaux soit 8 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier fait partiellement l'objet d'un lotissement jardin à lever.

- **Site n° 7 : Site «Port Punay 3 »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties d'une surface totale d'environ 10 300 m². Un potentiel de 40 logements dont 50% sociaux soit 20 logements a été identifié sur ce site ainsi qu'un accès cote rue Georges Leygues sur une placette devant servir d'évacuation au village en cas de submersion au sud et une voie d'accès au nord devant servir de liaison piétonne pour l'évacuation du camping, le tout dans le cadre du PCS.

- **Site n° 8 : Site « 3 rue du canal »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles bâties d'une surface totale d'environ 2 935m². Ce terrain est une friche de zone d'activités. Le terrain est pollué.

Ces huit sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du PLU de la Commune. Un potentiel de 196 logements dont 90 sociaux a été identifié sur ces fonciers (hors site 3). L'EPF mènera avec l'accord de la collectivité des études de faisabilité techniques et financières sur chacun de ces ilots afin de garantir la sortie des opérations dans des conditions viables.

Ces huit sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du PLU de la Commune. Un potentiel de 196 logements dont 90 sociaux a été identifié sur ces fonciers (hors site 3). L'EPF mènera avec l'accord de la collectivité des études de faisabilité techniques et financières sur chacun de ces ilots afin de garantir la sortie des opérations dans des conditions viables.

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

Le droit de préemption a été délégué à l'EPF par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018 sur ce périmètre.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-18-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX
EN DENSIFICATION SUR
LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE (17)**

Entre

La Commune de Châtelailon-Plage dont le siège est situé 20 boulevard de la libération, 17340 CHATELAILLON-PLAGE représentée par son maire, **Monsieur Jean-Louis LEONARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Saint-Michel 17000 la Rochelle représentée par, son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 7 mars 2018

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

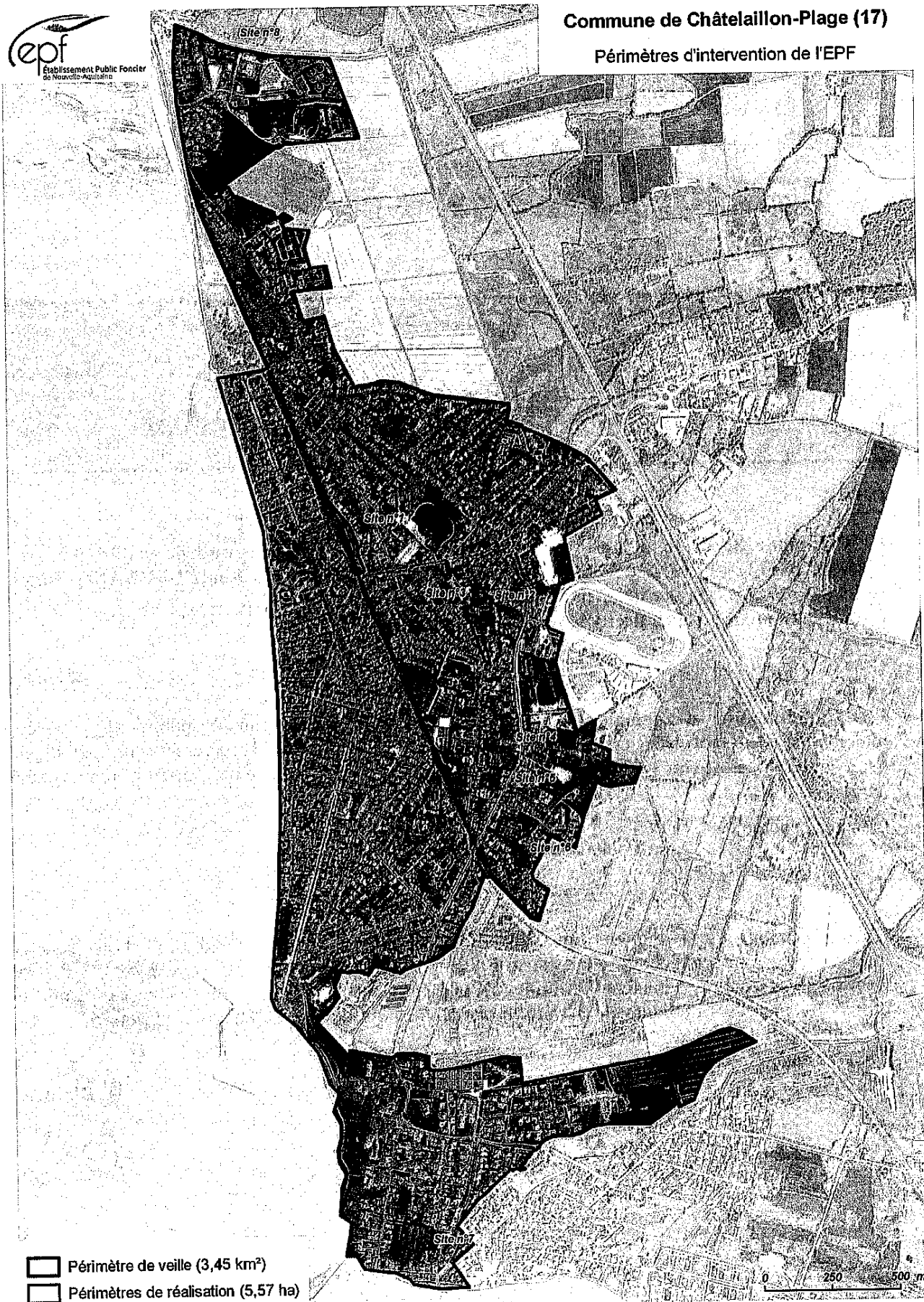
D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Commune de Châtelailon-Plage (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Châtelailon-Plage

La commune de Châtelailon est située dans la partie nord du département de la Charente-Maritime. Elle appartient à la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

En 2015, la population municipale atteignait 5 999 habitants. La Commune de Châtelailon est dynamique démographiquement du fait de son aspect littoral et de sa proximité de la Ville de La Rochelle, capitale départementale et principal bassin d'emploi. Cela dit, la Commune est en proie à une grande tension foncière et au vieillissement de la population (40% de la population avait plus de 60 ans en 2014). La ville dispose d'un arrêt sur la ligne TER La Rochelle-Bordeaux via Rochefort et Saintes, mais profite également de sa proximité immédiate avec la N137 reliant ces mêmes villes ainsi que Nantes et Poitiers (via la N11).

Châtelailon, qui fut la première capitale de l'Aunis est une commune réputée en matière de villégiature et de tourisme balnéaire. La commune possède d'ailleurs 34% de résidences secondaires dont le taux d'occupation est supérieur à 110 jours/an. Elle dispose d'ailleurs d'une plage de 2,5 km, et entre autre d'un casino, d'un hippodrome et d'un centre aquatique, etc.... D'un point de vue patrimonial, un cimetière mérovingien est situé sur la Commune, mais également du patrimoine naturel tel que le village ostréicole des Boucholeurs et la proximité de la réserve naturelle du marais d'Yves. L'ostréiculture et la conchyliculture font d'ailleurs partie du paysage local.

L'économie communale est portée en partie par le tourisme ainsi que l'économie résidentielle. D'ailleurs, 70% de la population active de la Commune travaille sur une autre commune, pour la majorité dans le bassin d'emploi de La Rochelle.

Le parc de logement existant de Châtelailon s'est en grande partie développé après la seconde guerre mondiale. En effet, 80% date d'après 1945 et 50% entre 1970 et 2005. On distingue également sur le front de mer et à proximité quelques bâtisses du début du XXe siècle.

Le Projet de la Commune :

La commune de Châtelailon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse en 2018 un déficit de 583 logements sur son territoire. A ce titre, elle devra réaliser 191 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019.

Pour ce faire, la Commune souhaite mener des opérations dans son enveloppe urbaine.

La Commune de Châtelailon a de ce fait sélectionnée huit emprises foncières sur lesquelles elle souhaite une intervention de l'EPF. Ces différents terrains bâtis et non bâtis au sein de son enveloppe urbaine, doivent accueillir des opérations d'habitats avec tout ou partie de logements sociaux.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Les études objet des articles 1 et 2 du chapitre 1 du règlement d'intervention en annexe pourront être engagées sur demande de la Commune.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-15-004 signée le 7 juillet 2015 modifiée par un avenant en date du 16 août 2017.

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 concourant à la réalisation de LLS. **L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée 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.

Le nouveau PLH (2017-2021) qui vient d'être adopté le 26 janvier 2017 confirme l'objectif d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement 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 première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la Communauté d'Agglomération sont les suivants :

- **Diversifier** l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- **intégrer** le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- **organiser** les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- **assurer** le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues à hauteur d'une production annuelle portée à 1936 logements sur le territoire de l'agglomération et 700 logements sur la seule commune de La Rochelle ;
- **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 ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;
- **définir et asseoir** le rôle et le positionnement de la Collectivité comme **pilote et fédérateur** des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, **un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement**.

Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle de la convention cadre.

La Communauté d'Agglomération s'engage par ailleurs à :

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

La commune étant en zone PPRL Submersion, il est entendu qu'en cas de modification de ce dernier, les périmètres devront être revus au regard de la faisabilité des opérations. Il en est de même pour les évolutions réglementaires.

Pour toute nouvelle acquisition, la Commune et l'EPF solliciteront l'avis des services de l'Etat sur la base de l'avis en annexe

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

Ce périmètre correspond aux périmètres en vert sur la carte. Il correspond à l'intégralité de la zone agglomérée de la Commune en zones U et AU à vocation d'habitat.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Sur les périmètres de veille faisant l'objet d'une intervention de l'EPF, des études de faisabilité technique et financières pourront être réalisées avec l'accord de la Commune.

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

Par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond aux périmètres en rouge sur la carte.

- **Site n° 1 : emprise SNCF :**

Le site du projet est composé d'une parcelle cadastrée AO n° 862p d'environ 1 ha comprenant une emprise ferroviaire. Sur ce site un potentiel de 20 logements locatifs sociaux a été évalué ainsi que la réalisation d'un parking public. La mutabilité du terrain et les problématiques de reconstitution seront examinées avec le propriétaire.

- **Site n° 2 : Site « lotissement Jardin 67 bis Rue Bir Hakeim-Foch »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties d'une surface totale d'environ 13 800 m². Un potentiel de 50 logements dont 40% sociaux soit 20 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier fait l'objet d'un lotissement jardin à lever.

- **Site n° 3 : Site « Garage 24 rue Bir Hackeim Foch »**

Le site du projet est composé d'une parcelle de 1 897m² sur laquelle est bâti un garage. Ce site est lié par convention au permis de construire de l'Hôtel Les Flots. Le terrain est tenu de respecter 22 places automobiles extérieures et une aire de cycle couverte de 11m² à ce titre. Le potentiel de logements est à estimer

- **Site n° 4 : Site « Clemenceau 1 - 38 Boulevard Georges Clemenceau »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles bâties densifiables d'une surface totale d'environ 6 800 m². Un potentiel de 35 logements dont 40% sociaux soit 14 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier ferait l'objet d'une succession et d'une procédure pour logements insalubres.

- **Site n° 5 : Site « Clemenceau 2 – 8-10 impasse du Haut Rillon »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties densifiables d'une surface totale d'environ 2 500 m². Un potentiel de 20 logements dont 40% sociaux soit 8 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier ferait l'objet d'une succession.

- **Site n° 6 : Site « “lotissement jardin ” 65bisBoulevard Georges Clemenceau »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties d'une surface totale d'environ 9 000 m². Un potentiel de 31 logements dont 26% sociaux soit 8 logements a été identifié sur ce site. Ce foncier fait partiellement l'objet d'un lotissement jardin à lever.

- **Site n° 7 : Site «Port Punay 3 »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles non bâties d'une surface totale d'environ 10 300 m². Un potentiel de 40 logements dont 50% sociaux soit 20 logements a été identifié sur ce site ainsi qu'un accès cote rue Georges Leygues sur une placette devant servir d'évacuation au village en cas de submersion au sud et une voie d'accès au nord devant servir de liaison piétonne pour l'évacuation du camping, le tout dans le cadre du PCS.

- **Site n° 8 : Site « 3 rue du canal »**

Le site du projet est composé de plusieurs parcelles bâties d'une surface totale d'environ 2 935m². Ce terrain est une friche de zone d'activités. Le terrain est pollué.

Ces huit sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du PLU de la Commune. Un potentiel de 196 logements dont 90 sociaux a été identifié sur ces fonciers (hors site 3). L'EPF mènera avec l'accord de la collectivité des études de faisabilité techniques et financières sur chacun de ces ilots afin de garantir la sortie des opérations dans des conditions viables.

Ces huit sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du PLU de la Commune. Un potentiel de 196 logements dont 90 sociaux a été identifié sur ces fonciers (hors site 3). L'EPF mènera avec l'accord de la collectivité des études de faisabilité techniques et financières sur chacun de ces ilots afin de garantir la sortie des opérations dans des conditions viables.

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

Le droit de préemption a été délégué à l'EPF par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018 sur ce périmètre.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SEPT MILLIONS D'EUROS HT: 7 000 000 €

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 7 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Châtelailon-Plage
représentée par son Maire,

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

Jean-Louis LEONARD

Philippe GRALL

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

Jean-François FOUNTAINE

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-079

CA-2018-32 Convention opérationnelle entre la Commune
d'Izon (33), la Communauté d'Agglomération du
Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 32

Approbation du projet :

Convention opérationnelle entre la Commune d'Izon (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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

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

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

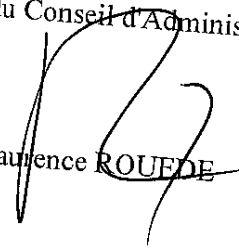
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Izon (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

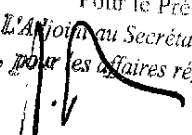
La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUFÉ

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

20 MARS 2018

Pour le Préfet,


Le Préfet, *Adjoint au Secrétaire général*
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune d'Izon et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**

et

**Convention opérationnelle entre la Commune d'Izon (33), la Communauté
d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine**

Description de la convention:

-Objet : Reconversion de friches et habitat

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

La Commune de Izon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 404 logements sur son territoire. A ce titre, elle devra réaliser 133 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019 et 147 sur la période 2020-2022. Pour ce faire, la Commune souhaite mener des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées.

La Commune de Izon a de ce fait sélectionnée plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF. Ces différents terrains non bâtis au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate des services et des commerces, doivent accueillir des opérations d'habitats avec une part logements sociaux.

Cette convention a aussi un volet économique avec la dynamisation de la petite zone d'activité de Maucaillou au centre de la commune. En effet malgré la présence de plusieurs commerces des tènements demeurent encore non bâtis à cause de la rétention foncière appliquée par leurs propriétaires. L'acquisition de ces terrains par l'EPF pourrait permettre leur commercialisation rapide dans l'objectifs de dynamiser et développer ce pôle de centralité de la Commune.

-Montant : 1 000 000€

-Durée : 5 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: 60

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte (les zones AU ET U du PLU).

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Densification du centre bourg**

Site : Parcelles cadastrales AO 115 et 144.

Projet : Le site du projet est composé de deux parcelles en plein cœur du centre de la Commune d'Izon.

Au sud de ces parcelles se situe la mairie, l'ensemble scolaire et plusieurs maisons en pierres alignées mais non mitoyennes en RDC ou R+1. A l'est on retrouve un tissu pavillonnaire semi-dense, mais surtout le parc municipal des « Pavillons » qui longe l'une des parcelles. Ce dernier abrite deux pavillons d'entrées appartenant initialement au château d'Anglade, dans lesquels la commune a installé un espace d'exposition et un petit musée sur Léo Drouyn. Le nord du site est aussi occupé en partie par ce même parc, une petite gravière et une grande prairie bordant un petit lotissement. Enfin, l'ouest du périmètre de projet est occupé au sud par l'entrée du centre-bourg d'Izon, quelques pavillons récents et au nord une parcelle de vigne en production. Entre les deux parcelles du projet, distante d'une centaine de mètres, on retrouve un ensemble hétérogène composé de trois maisons anciennes et récentes, d'une pharmacie et d'un supermarché discount avec son parc de stationnement.

Les parcelles du projet ne sont pas occupées de la même manière. La parcelle AO144 qui est la plus à l'ouest mais aussi la plus vaste abrite sur la quasi-totalité de sa surface une parcelle de vigne en production bien entretenue. Toutefois une habitation en pierre en R+1 est présente dans l'angle sud-ouest du terrain, au carrefour entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Gabauds. Cette maison, sûrement à vocation anciennement viticole, en assez bon état, s'inscrit dans la continuité visuelle du centre-bourg d'Izon.

La parcelle AO144, plus à l'est, est presque entièrement encerclée par le parc municipal des « Pavillons ». Elle est actuellement entièrement boisée.

Les deux parcelles représentent une superficie de deux hectares.

Le projet de la commune est de nature public-privé. Elle souhaiterait effectuer une opération de densification du bourg par l'organisation de projet mixte mêlant commerces et habitat. La commune est propriétaire d'une partie du foncier (à préciser).

- **Projet 2 : Dynamisation de la zone d'activité Maucaillou**

Site : Parcelles cadastrales AM 60, 61 et 82.

Projet : Le périmètre du projet se situe à l'ouest du centre bourg d'Izon. Il est bordé, au Sud, par un supermarché et son parc de stationnement, à l'est, par une prairie, et au nord, par un supermarché Leader Price. A l'ouest, de l'autre côté de l'avenue de Cavernes, se trouve un tissu pavillonnaire assez dense.

Les trois parcelles concernées par le projet (AM 60, 61 et 82), sont occupées par des prairies entretenues et régulièrement fauchées. L'ensemble, qui représente un hectare, appartient au Groupe Casino.

La Commune d'Izon souhaiterait dynamiser cette zone d'activité en y installant de nouveaux commerces afin de diversifier l'offre commerciale.

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

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune d'Izon dont la Mairie est situé au 207 Avenue du Général de Gaulle, 33450 IZON représentée par son maire, **Madame Anne-Marie ROUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 23 Avenue du Maréchal Foch 33502 LIBOURNE représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...,

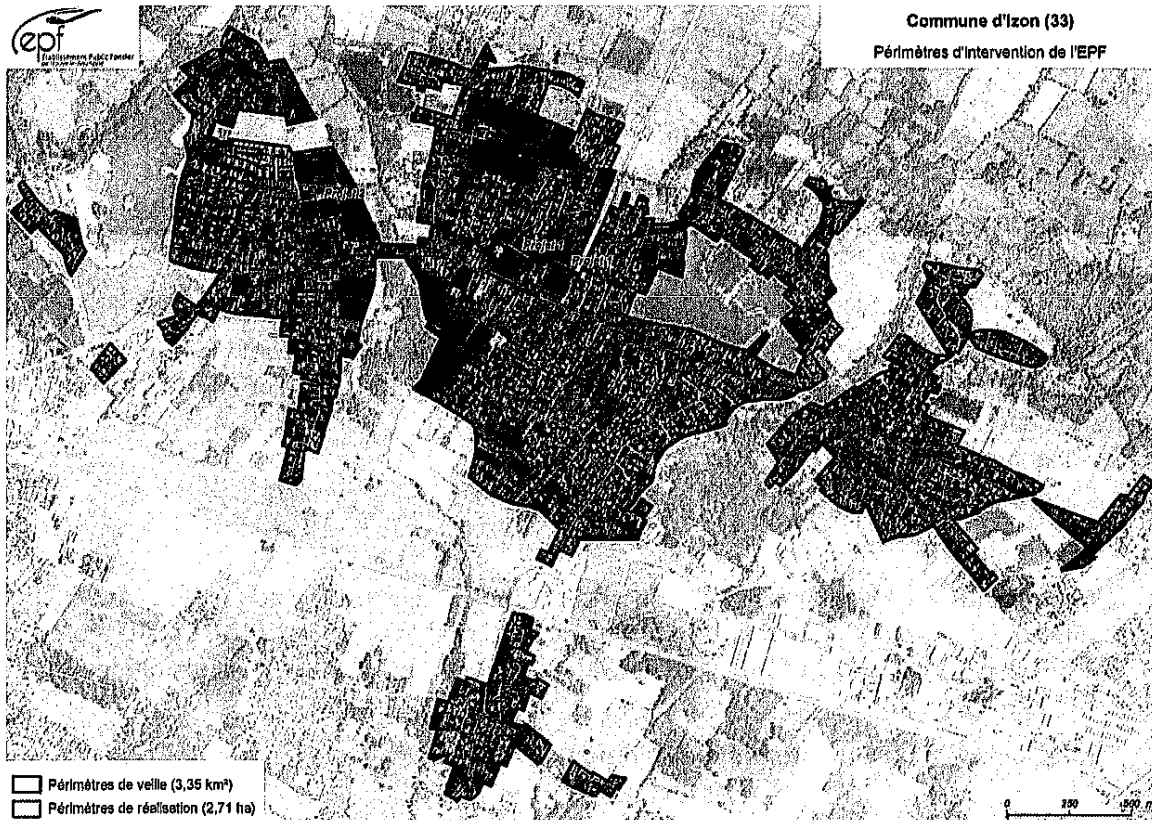
Ci-après dénommée « **La Communauté de Communes** » ;

Et

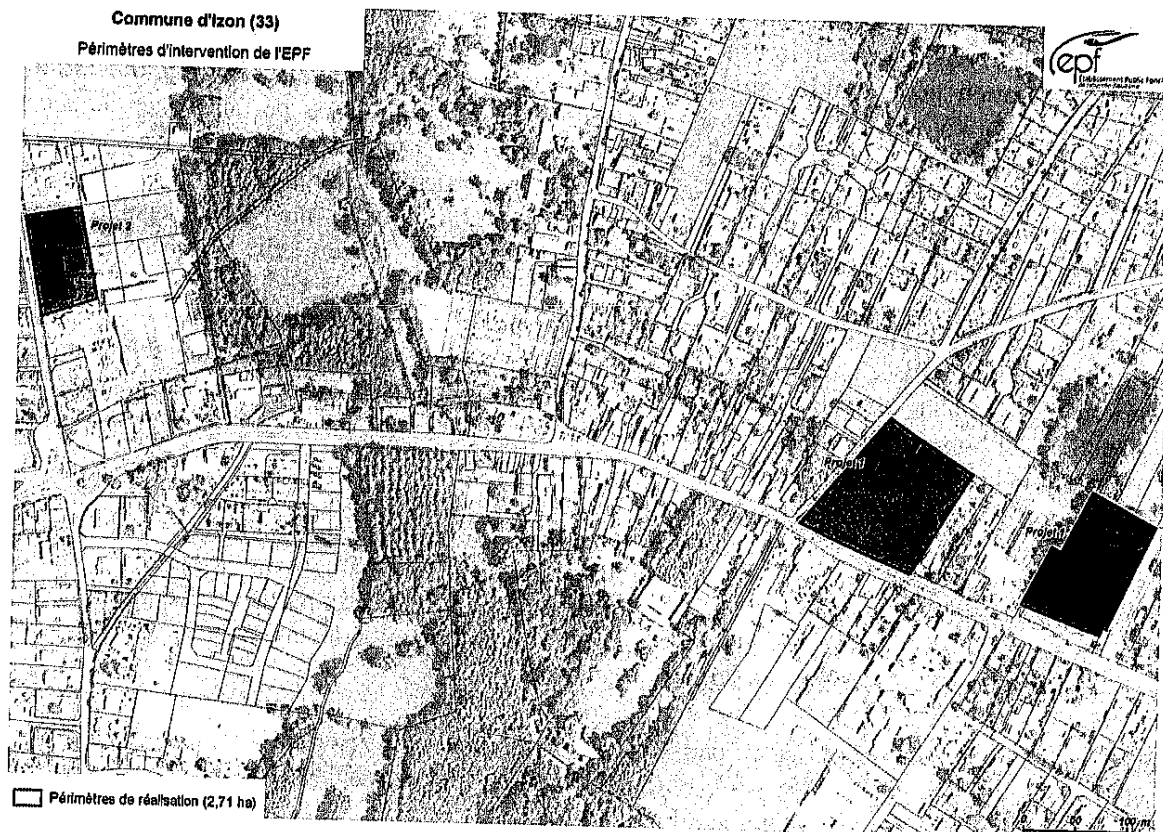
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 7 mars 2018

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part



Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon

La Commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 1^{er} janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes du Sud-Libournais a fusionné avec la CALI. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

En 2014, la population municipale atteignait les 5 466 habitants. La démographie izonnaise a plus que doublé depuis les années 1980, et ce phénomène s'est accéléré dans les années 2000. Izon profite en effet d'une situation géographique stratégique entre la métropole bordelaise et l'agglomération du libournais. Si la première connaît une forte expansion vers les communes périphériques, la seconde subit un desserrement de sa population au profit de ces mêmes communes. Izon est donc au cœur de ces deux phénomènes, d'autant plus qu'elle est très bien desservie par les transports.

En effet, la ville dispose d'un arrêt sur la ligne TER Bordeaux-Libourne, mais profite également de sa proximité immédiate avec la N89 reliant ces mêmes villes et avec l'A10 qui relie Bordeaux à Paris.

La commune est historiquement un bourg rural, dont les principaux monuments, comme l'église Saint-Martin ont été immortalisés par Léo Drouyn, l'un des plus célèbres architectes et illustrateurs aquitains du XIX^{ème} siècle, mais aussi un précurseur en matière de protection patrimoniale. De ce passé, il ne reste que le petit bourg, le port sur la Dordogne mais surtout les riches domaines et châteaux au passé viticole comme le château d'Anglade.

La viticulture, pourtant partie intégrante de l'histoire communale, est en déprise, comme dans de nombreuses communes du nord de l'Entre-deux-Mers. En effet depuis quelques années les AOC bordelais et entre-deux-mers sont en crise et subissent de plein fouet la concurrence des vins étrangers, et la pression foncière. Cette dernière est d'autant plus forte qu'une large partie de la commune (tout le nord en bord de Dordogne, une partie de l'ouest) sont non seulement couvertes par un PPRI, mais sont aussi en partie classées en zone Natura 2000.

L'économie communale est portée en partie par sa petite zone industrielle, située à l'extrémité sud du territoire, qu'elle partage avec Vayres. Toutefois la plupart des izonnais travaillent dans la métropole bordelaise ou dans le reste de l'agglomération libournaise.

Mis à part le centre-bourg et les anciennes propriétés agricoles, la grande majorité du parc de logement d'Izon a été construit à partir des années 1970, notamment dans les deux dernières décennies. Il s'agit principalement de pavillons dépourvus d'étages, sur des terrains de tailles moyennes. Il est également observé des petites opérations de lotissements.

Le Projet de la Commune :

La commune de Izon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 416 logements sur son territoire au 1^{er} janvier 2017. A ce titre, elle devra réaliser 133 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019.

Pour ce faire, la Commune souhaite mener des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées.

La Commune de Izon a de ce fait sélectionnée plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF. Ces différents terrains non bâtis au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate des services et des commerces, doivent accueillir des opérations d'habitats avec une part logements sociaux.

Cette convention a aussi un volet économique avec la dynamisation de la petite zone d'activité de Maucaillou au centre de la commune. En effet malgré la présence de plusieurs commerces des tènements demeurent encore non bâtis à cause de la rétention foncière appliquée par leurs propriétaires. L'acquisition de ces terrains par l'EPF pourrait permettre leur commercialisation rapide dans l'objectifs de dynamiser et développer ce pôle de centralité de la Commune.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);

- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CALI rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17 signée le 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 14 décembre 2017 et du conseil d'administration du 13 décembre 2017

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

La CALI et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix,

expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

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

Cette veille pourra permettre à l'EPF d'effectuer une recherche de gisements fonciers sur demande de la Commune, afin notamment de repérer les fonciers pouvant faire l'objet de division parcellaire.

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

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre. Pour rappel, le DPU est exercé par le préfet sur les zones U et AU. Le Préfet envisage de déléguer le DPU à l'EPF (cf convention tripartite). La délégation du DPU à l'EPF ne peut pas être un engagement de la commune, signataire de la convention opérationnelle.

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

Ce périmètre correspond aux périmètres en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Densification du centre bourg**

Site : Parcelles cadastrales AO 115 et 144.

Projet : Le site du projet est composé de deux parcelles en plein cœur du centre de la Commune d'Izon. Au sud de ces parcelles se situe la mairie, l'ensemble scolaire et plusieurs maisons en pierres alignées mais non mitoyennes en RDC ou R+1. A l'est on retrouve un tissu pavillonnaire semi-dense, mais surtout le parc municipal des « Pavillons » qui longe l'une des parcelles. Ce dernier abrite deux pavillons d'entrées appartenant initialement au château d'Anglade, dans lesquels la commune a installé un espace d'exposition et un petit musée sur Léo Drouyn. Le nord du site est aussi occupé en partie par ce même parc, une petite gravière et une grande prairie bordant un petit lotissement. Enfin, l'ouest du périmètre de projet est occupé au sud par l'entrée du centre-bourg d'Izon, quelques pavillons récents et au nord une parcelle de vigne en production. Entre les deux parcelles du projet, distante d'une centaine de mètres, on retrouve un ensemble hétérogène composé de trois maisons anciennes et récentes, d'une pharmacie et d'un supermarché discount avec son parc de stationnement.

Les parcelles du projet ne sont pas occupées de la même manière. La parcelle AO144 qui est la plus à l'ouest mais aussi la plus vaste abrite sur la quasi-totalité de sa surface une parcelle de vigne en production bien entretenue. Toutefois une habitation en pierre en R+1 est présente dans l'angle sud-ouest du terrain, au carrefour entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Gabauds. Cette maison, sûrement à vocation anciennement viticole, en assez bon état, s'inscrit dans la continuité visuelle du centre-bourg d'Izon.

La parcelle AO144, plus à l'est, est presque entièrement encerclée par le parc municipal des « Pavillons ». Elle est actuellement entièrement boisée.

Les deux parcelles représentent une superficie de deux hectares.

Le projet de la commune est de nature public-privé. Elle souhaiterait effectuer une opération de densification du bourg par l'organisation de projet mixte mêlant commerces et habitat. La commune est propriétaire d'une partie du foncier.

Compte-tenu de la carence de cette commune, en application de l'article L302-9-1-2, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social.

• **Projet 2 : Dynamisation de la zone d'activité Maucaillou**

Site : Parcelles cadastrales AM 60, 61 et 82.

Projet : Le périmètre du projet se situe à l'ouest du centre bourg d'Izon. Il est bordé, au Sud, par un supermarché et son parc de stationnement, à l'est, par une prairie, et au nord, par un supermarché Leader Price. A l'ouest, de l'autre côté de l'avenue de Cavernes, se trouve un tissu pavillonnaire assez dense.

Les trois parcelles concernées par le projet (AM 60, 61 et 82), sont occupées par des prairies entretenues et régulièrement fauchées. L'ensemble, qui représente un hectare, appartient au Groupe Casino.

La Commune d'Izon souhaiterait dynamiser cette zone d'activité en y installant de nouveaux commerces afin de diversifier l'offre commerciale.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre. Pour rappel, le DPU est exercé par le préfet sur les zones U et AU. Le Préfet envisage de déléguer le DPU à l'EPF (cf convention tripartite). La délégation du DPU à l'EPF ne peut pas être un engagement de la commune, signataire de la convention opérationnelle..

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 UN MILLION D'EUROS HT (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, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Izon
représentée par son Maire,

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

Anne-Marie ROUX

Philippe GRALL

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

Philippe BUISSON

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-080

CA-2018-33 Convention opérationnelle entre la Commune de Vayres (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 33

Approbation du projet :

Convention opérationnelle entre la Commune de Vayres (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Vayres (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

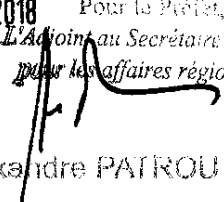
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018 Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général

Le Préfet,


Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Convention SRU entre l'Etat, la Commune de Vayres (33) et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle Aquitaine**

et

**Convention opérationnelle entre la Commune de Vayres (33), la Communauté
d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine**

Description de la convention:

-Objet : Reconversion de friches et habitat

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

La Commune de Vayres doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 298 logements sur son territoire. A ce titre, elle devra réaliser 98 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019 et 111 sur la période 2020-2022. Pour ce faire, la Commune souhaite mener des opérations de densification de son centre-bourg où subsistent de nombreuses dents creuses identifiées.

Plusieurs projets sont en cours de montage, dont certains seront conventionnés sur la période triennale 2017-2019. Compte-tenu des contraintes urbanistiques, le potentiel de production de logements locatifs sociaux se situe principalement dans le parc existant sur des opérations de petite taille, plus difficile à monter et à financer. La Commune de Vayres a de ce fait sélectionné plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF. Ces différents terrains non bâtis au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate des services et commerces, doivent accueillir des opérations d'habitats avec une part de logements sociaux.

La commune prévoit également d'utiliser son droit de préemption et de le déléguer à des organismes sociaux ou à l'EPF, sur plusieurs immeubles anciens ou vétustes de la commune, qui pourraient être mis en vente. Elle mettra en œuvre tout ce qui lui sera possible pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU dans ces conditions particulièrement difficiles, notamment l'étude systématique des terrains qui pourraient être mis en vente et qui pourraient recevoir des constructions en mixité sociale. Elle sollicite l'appui de l'EPF afin de continuer dans la dynamique enclenchée, et pour répondre au maximum aux objectifs de la loi SRU.

-Montant : 1 000 000€

-Durée : 5 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: environ 30

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte (les zones AU ET U du PLU).

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

- **Projet 1 : Cave coopérative**

Site : Parcelle cadastrée AC n°6, située 13 avenue d'Izon (entrée de ville-Nord), pour une superficie de 4 016 m². Le parcellaire est propriété privée. Le site en question abrite l'ancienne Cave coopérative des Graves de Vayres, à proximité du Troisième Régiment du Matériel (3^{ème} RMAT, division militaire présente sur la commune).

Projet : La Commune souhaite acquérir cette friche située sur une avenue passante, axe principal reliant le centre-bourg à la RD242E. Cette route départementale assure la connexion de la commune avec la RN10, axe majeur reliant Bordeaux à Libourne.

Le bien est situé dans une zone pavillonnaire, du fait de l'aménagement de la zone du lieu-dit « Bel Air », en arrière de la Cave. Une dizaine de terrains à bâtir ont été mis à disposition, ainsi que la réalisation d'un programme de 28 logements sociaux.

La Collectivité envisage d'agir sur ce bâtiment à haut potentiel, du fait de sa superficie et de sa situation. Il représente une verrue pour le secteur, et pourrait également contribuer à créer du logement supplémentaire, notamment social.

Cependant, la commune n'a pas complètement arrêté le projet qu'elle envisage de mener sur ce bien. Afin de déterminer la meilleure affectation du foncier, la commune mobilise l'EPF afin de mener des études de faisabilité. L'EPF pourra également l'appuyer pour aider à trouver un promoteur capable de réaliser l'aménagement du site, conformément aux aspirations souhaitées par la commune pour ce foncier.

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

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE VAYRES

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de VAYRES, dont le siège est situé – 44 avenue de Libourne- représentée par son maire, **Monsieur Jacques LEGRAND**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 23 Avenue du Maréchal Foch 33502 LIBOURNE représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **La Cali** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 7 mars 2018

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

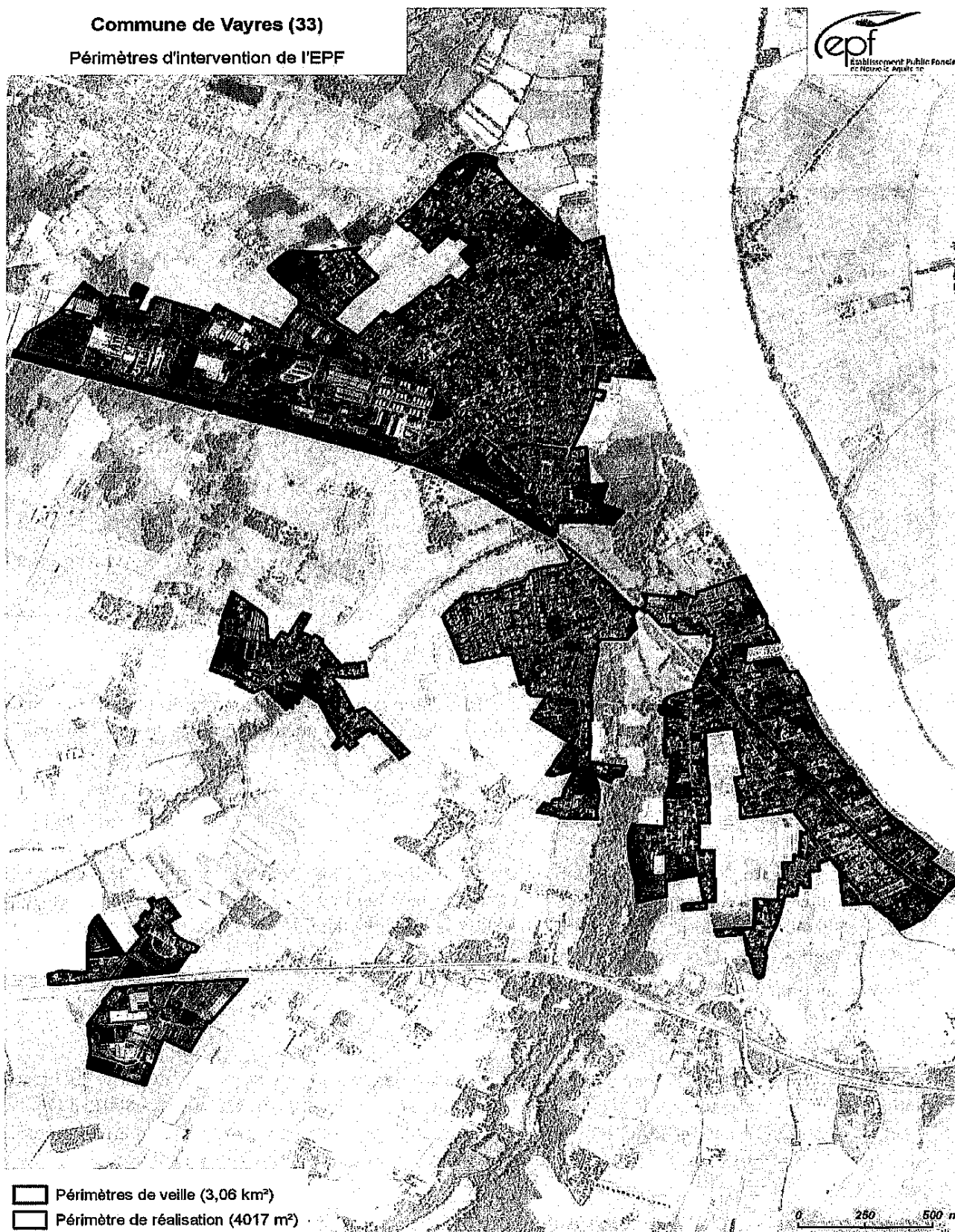
D'autre part

1

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Vayres (33)

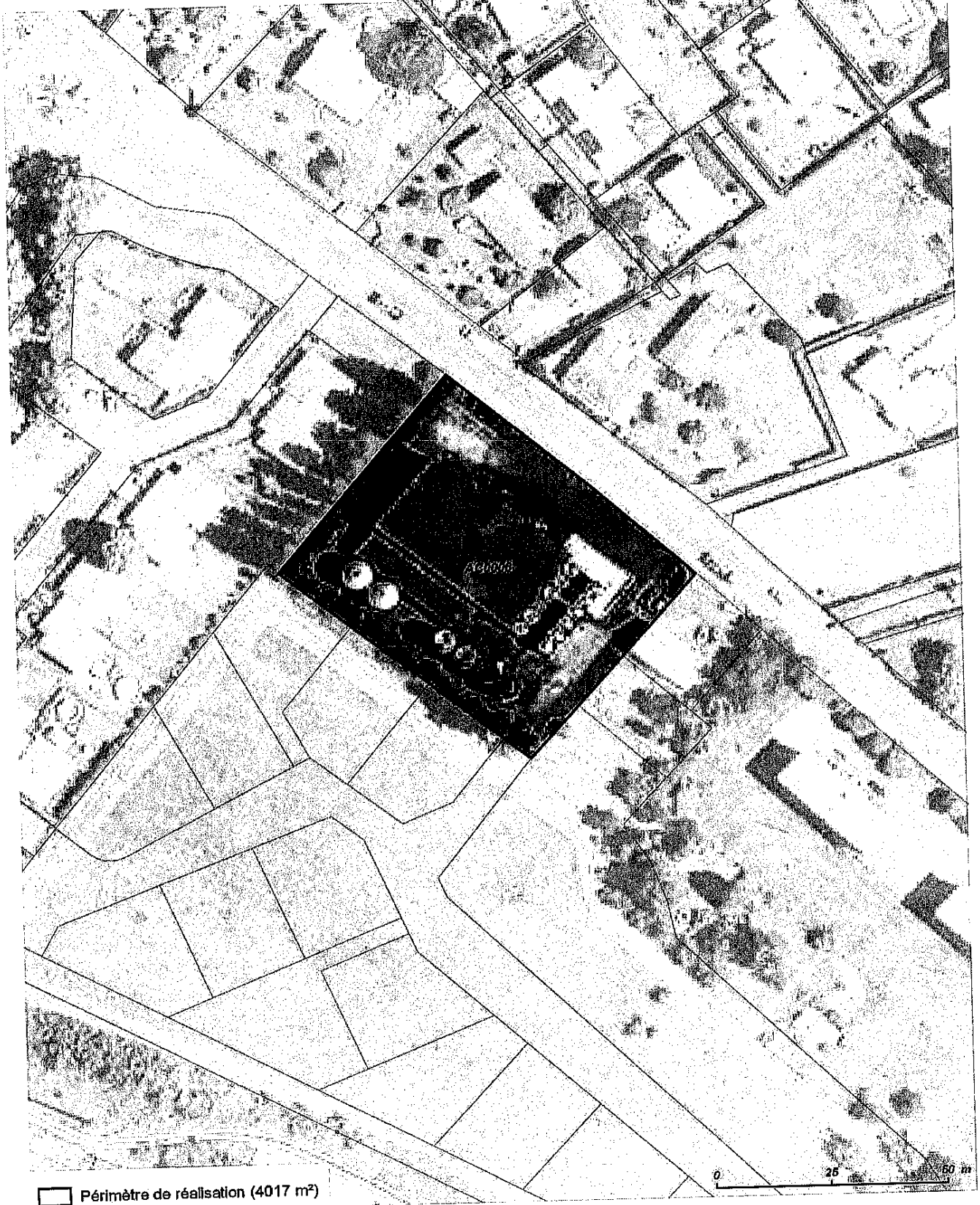
Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune de Vayres (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune de Vayres (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (4017 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de VAYRES

Vayres est une commune péri-urbaine de 3 711 habitants (2014) située à une trentaine de kilomètres de Bordeaux et à 10 kilomètres de Libourne. Sous l'effet de la pression foncière de la métropole bordelaise, la commune connaît une croissance démographique importante sur la période récente 2009-2014 (1.8 % de taux de croissance annuel moyen, ce qui représente un gain de plus de 400 habitants en l'espace de 5 ans). La commune est membre de la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 1er janvier 2017.

La démographie communale a augmenté continuellement depuis les années 1970 (où elle comptait environ 1800 habitants), avec une augmentation davantage prononcée depuis le début des années 2000. Vayres profite en effet d'une situation géographique stratégique et privilégiée entre la métropole bordelaise et l'agglomération du libournais. Si la première connaît une forte expansion vers les communes périphériques, la seconde subit un desserrement de sa population au profit de ces mêmes communes. Vayres est donc au cœur de ces deux phénomènes, d'autant plus qu'elle est très bien desservie par les transports.

Vayres est bien insérée dans le maillage des infrastructures régionales. En effet, au niveau routier, la commune est desservie par trois voies de circulation : l'A89 et la N89 permettant de relier Bordeaux à Lyon, et la route départementale D 242 (Ambarès-et-Lagrave – Anglade). Du côté ferroviaire, Vayres est traversée par la ligne Bordeaux-Poitiers et desservie par le TER Bordeaux-Angoulême, avec une dizaine de départs et arrivées journaliers.

La commune recense quelques bâtiments remarquables, comme le Château de Vayres datant du XII^{ème} siècle, et lieu de nombreuses querelles durant la Guerre de 100 ans. A proximité du Château se trouve également l'Eglise Saint-Jean-Baptiste, église romane, restaurée au XIX^{ème} siècle : la porte Ouest conservée témoigne de l'histoire de la commune et du caractère remarquable du lieu.

L'activité viticole de la commune s'est perpétuée depuis l'Antiquité, pour atteindre une certaine reconnaissance dès le XIX^{ème} siècle. Vayres constitue en effet, avec la commune d'Arveyres, l'appellation d'Origine Contrôlée Graves-de-Vayres (Entre-Deux-Mers).

En 1926 est créé le Syndicat viticole des Graves de Vayres, juste avant la mise en place de la Cave coopérative en 1933, pour valoriser l'appellation « Graves de Vayres » décernée en 1931. La « maison des Graves de Vayres » occupe aujourd'hui les locaux de l'ancienne Mairie.

Le vignoble, situé sur les deux communes, couvre à présent 700 hectares et produit des vins rouges et blancs secs. La partie est de la commune est couverte par un PPRI, du fait de la traversée de la Dordogne à proximité.

Au niveau économique, Vayres partage la Zone d'activité de Camparian avec la commune limitrophe d'Izon, zone où sont référencées une quinzaine d'entreprises de la commune. Les 350 établissements recensés sur le territoire sont orientés pour 60% vers les commerces et services, avec encore tout de même 8% de l'activité qui est encore à destination agricole (notamment dû à la présence d'une activité agricole encore dynamique).

Le parc de logements communal est composé majoritairement de résidences principales. Le taux de logements vacants (de l'ordre de 10%) mérite d'être souligné, celui-ci ayant en effet augmenté de manière non négligeable depuis 2009 (de l'ordre de 7,5% de l'ensemble du parc). Le parc a été construit pour l'essentiel à compter des années 1970 (plus de 60%), avec une réelle augmentation de la construction durant les deux dernières décennies.

Le Projet de la Commune

La Commune de Vayres doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 309 logements sur son territoire.

La commune est rentrée dans le dispositif SRU suite à son passage à plus de 3 500 habitants au 1^{er} janvier 2015 avec l'objectif à atteindre en 2025 de 25 % de logement social au sein de son parc de résidences principales. A son entrée dans le dispositif SRU, la commune comptait environ 6,45% de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements locatifs sociaux à produire en 10 ans s'élevait à 297. La municipalité avait anticipé les dispositions de la loi SRU dans le cadre de la réalisation de logements sociaux, en lançant un projet de construction de 28 logements par la société Clairsienne au lieu-dit Hameau de Bel Air. Ces logements ont été livrés en octobre 2017.

Pour la période triennale 2014-2016, l'objectif assigné à la commune était de 44 logements. D'après le bilan triennal SRU 2014-2016 de la Commune de Vayres, 18 logements locatifs sociaux ont été programmés (sur les 44 programmés). Ainsi, l'objectif triennal a été réalisé à 41 % :

- 17 logements sociaux réalisés par Mésolia sur l'opération du Clos Bellegrave
- 1 logement conventionné ANAH

À la fin de la période triennale, la commune comptait 94 logements sociaux

A ce titre, elle devra réaliser 98 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019 et un objectif 111 au regard de la dynamique des résidences principales sur la période 2020-2022. Cet objectif sera recalculé à l'issue du bilan triennal 2017-2019.

Le SCoT du Grand Libournais, adopté en octobre 2016, prévoit un taux de croissance annuel moyen de 1.23 % de la population sur la commune, identifiée comme une centralité relais car elle dispose d'une halte SNCF.

La commune se trouve donc prise en étau entre les orientations du SCoT et les objectifs de l'article 55 de la loi SRU. En effet, un Taux de Croissance Annuel Moyen (TACM) de 1.23 % permet de produire 26 logements par an, objectif réaliste au regard des capacités d'accueil de la commune. Or pour atteindre 25 % de logements locatifs sociaux en 2025, il faudrait que la commune produise en moyenne 46 logements sociaux annuellement, soit une part de 180 % de logement social dans la production neuve, ce qui est irréaliste et impossible.

De plus, les possibilités de construction de logements sociaux sur la Commune de Vayres sont restreintes compte tenu du fait que la commune est en grande partie située dans l'appellation viticole « Graves de Vayres » protégée et qu'il n'existe actuellement que très peu de grands terrains constructibles ayant vocation à recevoir des opérations de logements. La commune est également couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Dordogne. Ces contraintes s'appliquent au centre-bourg et rendent impossible l'urbanisation sur le front nord de la tâche urbaine.

La commune a engagé une révision de son PLU en 2008, qui a été suspendue suite à l'engagement de l'élaboration d'un PLU intercommunal par l'ancienne Communauté de Communes du Sud-Libournais. Suite à la reprise de la compétence par La Cal (45 communes) et dans l'attente de l'élaboration d'un PLU à l'échelle communautaire, la procédure de révision a été réactivée à l'échelle communale au printemps 2017.

La municipalité impose actuellement, dans le cadre de négociation avec les opérateurs, un quota minimum de 30 % de logements sociaux pour les plans d'aménagement de lotissements. Une augmentation à 50 % pourrait être envisagée dans le futur PLU. Elle souhaite mener des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. L'objectif pour la période triennale est de 98 logements, soit 33 % du déficit du logement social.

Plusieurs projets sont en cours de montage, dont certains seront conventionnés sur la période triennale 2017-2019. Compte-tenu des contraintes urbanistiques évoquées précédemment, le potentiel de production de logements locatifs sociaux se situe principalement dans le parc existant sur des opérations de petite taille, plus difficile à monter et à financer. Sont ainsi programmés ou à l'étude :

- Réhabilitation du presbytère : 4 logements Gironde Habitat situés Avenue de Libourne, cédés par la commune pour un montant de 25 000 €, alors que la valeur d'achat était de 200 000 €. Les travaux vont débiter en Mars 2018.
- Réhabilitation d'un immeuble situé en centre bourg : 3 logements Gironde Habitat. Pour ce projet, la commune a délégué son droit de préemption à Gironde Habitat. Le début des travaux est programmé en Mars 2018.
- Cabinet d'ostéopathie : il s'agit d'un bâtiment communal situé Avenue de Libourne, en centre-ville. Un projet de construction d'un centre médical initié par les médecins, kinésithérapeutes et ostéopathe de la commune est actuellement en cours. Une fois le projet abouti, les locaux actuellement occupés par l'ostéopathe seront vacants et pourront être réhabilités à des fins de réalisation de 2 logements sociaux. Il en sera de même pour les locaux actuellement occupés par les médecins, si ces bâtiments venaient à être mis sur le marché.
- Projet de rachat d'un immeuble vétuste (Avenue de Libourne, en continuité de l'immeuble précédemment nommé) : la création de 2 logements sociaux est envisagée.
- Salle de musique et salle de danse (Avenue de Libourne) : il s'agit de bâtiments communaux non accessibles aux PMR (Personnes à mobilités réduites). Compte tenu du coût exponentiel de la mise aux normes de ces bâtiments, la commune envisage donc de les céder à un bailleur social. Cette réhabilitation permettrait, a priori, la création de 3 ou 4 logements.
- Propriété d'un terrain en partie constructible (Avenue d'Embeyres) : ce dernier pourrait être cédé à un bailleur social. De même, un terrain attenant a été mis en vente viagère, terrain pour lequel la municipalité a souhaité utiliser son droit de préemption pour partie du terrain, en faveur d'un bailleur social. La démarche n'a pas pu aboutir, toutefois dans le cadre de la révision du PLU, la parcelle constructible va être classée en zone réservée à la construction de logement social.
- EHPAD pour déficients visuels (83 lits). Il est envisagé d'entamer des négociations avec le directeur de cet établissement, afin de conclure une convention permettant d'intégrer ces chambres dans le parc social.

La commune prévoit également d'utiliser son droit de préemption et de le déléguer à des organismes sociaux sur plusieurs immeubles anciens ou vétustes de la commune, qui pourraient être mis en vente. Il est à noter que depuis la prise de l'arrêté de carence sur la commune de Vayres, en date du 8 décembre 2017, le DPU a été transféré au Préfet. Sont visés les terrains en zone U et AU, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement. Le Préfet envisage de déléguer l'exercice du DPU à l'EPF (cf convention tripartite avec Vayres).

Par ailleurs, la commune s'appuiera également sur le PIG de la CALI pour produire du logement conventionné adapté aux besoins de la population dans le parc privé. L'aide de 2000 € octroyée par la Cali aux propriétaires bailleurs a en effet été étendue à la Commune de Vayres en mai 2017.

En conclusion, la municipalité de Vayres mettra en œuvre tout ce qui lui sera possible pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU dans ces conditions particulièrement difficiles, notamment l'étude systématique des terrains qui pourraient être mis en vente et qui pourraient recevoir des constructions en mixité sociale. Elle sollicite l'appui de l'EPF afin de continuer dans la dynamique enclenchée, pour répondre au maximum aux objectifs de la loi SRU.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens

- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération du Libournais rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 14 décembre 2017, conformément à la délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération du Libournais, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération du Libournais, il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté d'agglomération du Libournais :

- D'accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification,
- De diffuser cette connaissance auprès des communes et de La CALI,
- De développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées par la CALI,
- D'engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, en vue d'une cession à opérateur ou aux collectivités, et permettre le traitement de fonciers dégradés,
- De développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur,
- De développer des actions de connaissance avec les opérateurs lors des réunions de travail
- D'accompagner les communes dans leurs démarches de projet et la construction de leurs stratégies urbaines,
- De développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers mutables, qu'il s'agisse de dents creuses à vocation d'habitat, de friches ou d'emprises économiques sous utilisées.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé

par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction

- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

Pour rappel, depuis la prise de l'arrêté de carence sur la commune de Vayres, en date du 8 décembre 2017, le DPU a été transféré au Préfet. Le Préfet envisage de déléguer le DPU sur les zones U et AU à l'EPF. Le projet est situé en zone UB.

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

Ce périmètre correspond au secteur aux zones urbaines et à urbaniser «U et AU» présentes sur la commune.

Cette veille pourra permettre à l'EPF d'effectuer une recherche de gisements fonciers sur demande de la Commune, afin notamment de repérer les fonciers pouvant faire l'objet de division parcellaire.

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

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre. Pour rappel, le DPU est exercé par le préfet sur les zones U et AU. Le Préfet envisage de déléguer le DPU à l'EPF (cf convention tripartite). La délégation du DPU à l'EPF ne peut pas être un engagement de la commune, signataire de la convention opérationnelle.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

• Projet : Cave coopérative

Site : Parcelle cadastrée AC n°6, située 13 avenue d'Izon (entrée de ville-Nord), pour une superficie de 4 016 m². Le parcellaire est propriété privée. Le site en question abrite l'ancienne Cave coopérative des

Graves de Vayres, à proximité du Troisième Régiment du Matériel (3^{ème} RMA, division militaire présente sur la commune).

Projet : La Commune souhaite acquérir cette friche située sur une avenue passante, axe principal reliant le centre-bourg à la RD242E. Cette route départementale assure la connexion de la commune avec la RN10, axe majeur reliant Bordeaux à Libourne.

Le bien est situé dans une zone pavillonnaire, du fait de l'aménagement de la zone du lieu-dit « Bel Air », en arrière de la Cave. Une dizaine de terrains à bâtir ont été mis à disposition, ainsi que la réalisation d'un programme de 28 logements sociaux.

La Collectivité envisage d'agir sur ce bâtiment à haut potentiel, du fait de sa superficie et de sa situation. Il représente une verrue pour le secteur, et pourrait également contribuer à créer du logement supplémentaire, notamment social.

Cependant, la commune n'a pas complètement arrêté le projet qu'elle envisage de mener sur ce bien. Afin de déterminer la meilleure affectation du foncier, la commune mobilise l'EPF afin de mener des études de faisabilité. L'EPF pourra également l'appuyer pour aider à trouver un promoteur capable de réaliser l'aménagement du site, conformément aux aspirations souhaitées par la commune pour ce foncier.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre. Pour rappel, le DPU est exercé par le préfet sur les zones U et AU. Le Préfet envisage de déléguer le DPU à l'EPF (cf convention tripartite). La délégation du DPU à l'EPF ne peut pas être un engagement de la commune, signataire de la convention opérationnelle

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 d' UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (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, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Vayres
représentée par son Maire,

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

J. LEGRAND

Philippe GRALL

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

P. BUISSON

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 33-17-88 entre la CALI et l'EPF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-091

CA-2018-46 Convention Cadre entre la Caisse des Dépôts
et Consignations et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 46

**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Caisse des Dépôts et
Consignations et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **20 MARS 2018**

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Conseil d'Administration**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Caisse des Dépôts et
Consignations et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le projet de convention adopté le 13 décembre 2017 a été légèrement modifié, sur quelques points de forme qui n'impactent pas l'EPF. Il est proposé d'acter ces modifications.

Objet : Convention de partenariat

Durée : la convention sera échue au 31 décembre 2022

Périmètre : sur le Territoire de la Nouvelle-Aquitaine

La Caisse des Dépôts et l'EPF, structures publiques qui appuient le développement et la transition des territoires, interviennent tous deux sur des sujets de développement économique, de stratégie territoriale, et enfin d'appui au logement social.

Les enjeux de la poursuite et de l'intensification du développement économique en renouvellement urbain, en centralités et dans des logiques de filières, de clusters, d'équipements et de parking communs, ainsi que les enjeux plus généraux de stratégie des collectivités de développement de leurs centres-villes et centres-bourgs imposent de nouveaux outils et méthodes que la Caisse des Dépôts comme l'EPF développent sur la Nouvelle-Aquitaine, notamment.

En conséquence, la Caisse des Dépôts et l'EPF interviennent déjà dans certains cas sur les mêmes projets ou a minima auprès des même collectivités, et réalisent des actions en fonction de leurs compétences, de co-investissement, de recherche d'investisseurs ou de financement d'études de reconversion comme de rentabilité pour la Caisse des Dépôts, d'analyse de rentabilité de fonciers, de repérage foncier, de portage foncier et d'appui à la gestion du projet foncier, voire la recherche d'opérateurs et d'investisseurs pour l'EPF.

Cette expérience en commun, ainsi que les retours des projets déjà engagés par la Caisse des Dépôts et par l'EPF sur les dix départements de compétence de l'EPF permettent désormais d'envisager la mise en place d'un partenariat au service de la réflexion stratégique, du repérage et de l'analyse des projets potentiels, de la mobilisation des acteurs économiques pour intervenir sur le territoire, de la recherche d'investisseurs et leur accompagnement, et de la cohérence des interventions au service des projets, en appui des politiques menées par les collectivités et au service des objectifs d'intérêt général de développement économique intensif en renouvellement urbain notamment.

La présente convention cadre a donc pour objet de préciser le cadre de ce partenariat et d'envisager d'engager des actions communes au service des projets structurants des villes moyennes, de la revitalisation des centres-bourgs, des équipements structurants ou des espaces ou de reconversion d'espaces de développement économique ou de requalification et densification du développement commercial. Ce type d'actions communes a ainsi eu lieu particulièrement en Bretagne, avec l'appel à candidatures « Dynamisme des villes en Bretagne » commun entre l'Etat, la Région, la Caisse des Dépôts et l'EPF, ou en Normandie.

Des cadres spécifiques de partenariat pourront être mis en place sur des communes identifiées, à l'image notamment de la convention « centre-ville de demain » signée entre la commune de Châtelleraut et la Caisse des Dépôts, ou avec les villes de Libourne, Barbezieux ou Périgueux par exemple, et qui prévoit en appui de la démarche de revitalisation de centre-ville de la commune et de l'agglomération des leviers d'appui précis de la caisse des dépôts, notamment :

- Des cofinancements à la réalisation d'études pour les besoins des projets
- Des investissements directs dans des opérations emblématiques commerciales
- Des investissements directs dans des opérations emblématiques touristiques
- Une recherche d'investisseurs pour les projets
- Un portage commercial en appui de SEM ou de SEM patrimoniales
- Une activité de prêteur pour le logement social
- Un accompagnement en prêt bancaire pour les opérations menées en maîtrise d'ouvrage directe par la collectivité ou un de ses établissements

La présente convention cadre prévoit de la même manière un volet sur le logement social, champ d'action commun de l'EPF et de la Caisse des Dépôts, selon des modalités assez similaires à celles mises en œuvre avec les bailleurs sociaux en Rhône-Alpes.



CONVENTION CADRE N° 17 – ...
entre
la Caisse des Dépôts et Consignations
et
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

ENTRE

La Caisse des Dépôts et Consignations, établissement spécial créé par la loi du 18 avril 1816 codifié aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille, 75007 Paris, représentée par Madame Annabelle Violet en sa qualité de Directrice régionale adjointe, dûment habilitée par arrêté du Directeur général du 11 décembre 2017.

Ci-après dénommée indifféremment « la Caisse des Dépôts » ou « la CDC » ;

D'une part

ET

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

D'autre part

PRÉAMBULE

La Caisse des Dépôts et l'EPF, structures publiques qui appuient le développement et la transition des territoires, interviennent tous deux sur des sujets de développement économique, de stratégie territoriale, et enfin d'appui au logement social.

Les enjeux de la poursuite et de l'intensification du développement économique en renouvellement urbain, en centralités et dans des logiques de filières, de clusters, d'équipements et de parking communs, ainsi que les enjeux plus généraux de stratégie des collectivités de développement de leurs centres-villes et centres-bourgs imposent de nouveaux outils et méthodes que la Caisse des Dépôts comme l'EPF développent sur la Nouvelle-Aquitaine, notamment.

En conséquence, la Caisse des Dépôts et l'EPF interviennent déjà dans certains cas sur les mêmes projets ou a minima auprès des même collectivités, et réalisent des actions en fonction de leurs compétences, de co-investissement, de recherche d'investisseurs ou de financement d'études de reconversion comme de rentabilité pour la Caisse des Dépôts, d'analyse de rentabilité de fonciers, de repérage foncier, de portage foncier et d'appui à la gestion du projet foncier, voire la recherche d'opérateurs et d'investisseurs pour l'EPF.

Cette expérience en commun, ainsi que les retours des projets déjà engagés par la Caisse des Dépôts et par l'EPF sur les dix départements de compétence de l'EPF permettent désormais d'envisager la mise en place d'un partenariat au service de la réflexion stratégique, du repérage et de l'analyse des projets potentiels, de la mobilisation des acteurs économiques pour intervenir sur le territoire, de la recherche d'investisseurs et leur accompagnement, et de la cohérence des interventions au service des projets, en appui des politiques menées par les collectivités et au service des objectifs d'intérêt général de développement économique intensif en renouvellement urbain notamment.

La présente convention cadre a donc pour objet de préciser le cadre de ce partenariat et d'envisager d'engager des actions communes au service des projets structurants des villes moyennes, de la revitalisation des centres-bourgs, des équipements structurants ou des espaces ou de reconversion d'espaces de développement économique ou de requalification et densification du développement commercial. Ce type d'actions communes a ainsi eu lieu particulièrement en Bretagne, avec l'appel à candidatures « Dynamisme des villes en Bretagne » commun entre l'Etat, la Région, la Caisse des Dépôts et l'EPF, ou en Normandie.

Des cadres spécifiques de partenariat pourront être mis en place sur des communes identifiées, à l'image notamment de la convention « centre-ville de demain » signée entre la commune de Châtellerauld et la Caisse des Dépôts, ou avec les villes de Libourne, Barbezieux ou Périgueux par exemple, et qui prévoit en appui de la démarche de revitalisation de centre-ville de la commune et de l'agglomération des leviers d'appui de la caisse des dépôts, notamment :

- Des cofinancements à la réalisation d'études pour les besoins des projets
- Des investissements directs dans des opérations emblématiques commerciales
- Des investissements directs dans des opérations emblématiques touristiques
- Une recherche d'investisseurs pour les projets
- Un portage commercial en appui de SEM ou de SEM patrimoniales
- Une activité de prêteur pour le logement social
- Un accompagnement en prêt bancaire pour les opérations menées en maîtrise d'ouvrage directe par la collectivité ou un de ses établissements

La présente convention cadre prévoit de la même manière un volet sur le logement social, champ d'action commun de l'EPF et de la Caisse des Dépôts, selon des modalités assez similaires à celles mises en œuvre avec les bailleurs sociaux en Rhône-Alpes.

La Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales et peut exercer des activités concurrentielles. La Caisse des Dépôts est un investisseur de long terme et contribue, dans le respect de ses intérêts patrimoniaux, au développement des entreprises.

La Caisse des Dépôts concentre son action au service de quatre transitions stratégiques pour le développement à long terme des territoires :

1/ La transition territoriale :

La Caisse des Dépôts soutient l'investissement public local en finançant par des prêts les projets structurants des collectivités locales et en concourant à la modernisation des infrastructures et des équipements publics. Elle soutient les opérations de logements sociaux et développe l'offre de logements intermédiaires. Elle participe au renforcement de l'attractivité par la rénovation urbaine, le développement de l'immobilier tertiaire et l'amélioration de l'offre touristique. Elle accompagne la compétitivité des entreprises, leur croissance et stimule l'écosystème entrepreneurial.

2/ La transition numérique :

La Caisse des Dépôts soutient la transition numérique des territoires particulièrement par le développement des infrastructures et des nouveaux usages. Elle développe l'économie numérique dans les domaines de l'entreprise, de l'habitat connecté et de la mobilité. Elle propose des services numériques à ses clients.

3/ La transition énergétique et écologique :

La Caisse des Dépôts participe à l'amélioration de la performance des bâtiments publics, du logement et des entreprises. Elle investit dans les énergies renouvelables et soutient les entreprises de l'économie verte. Elle développe de nouveaux modèles de mobilité durable. Elle valorise et protège le patrimoine naturel, notamment en développant des offres de préservation de la biodiversité.

4/ La transition démographique :

La Caisse des Dépôts aide les jeunes actifs, les étudiants et les populations fragilisées à se loger. Elle développe la Silver Economy et intervient aussi bien pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées que dans l'offre d'établissements médicalisés.

Organisation

La Caisse des Dépôts assure sa présence sur l'ensemble du territoire français par l'implantation de directions régionales.

La Direction régionale Nouvelle-Aquitaine est organisée en trois directions déléguées : la Direction déléguée Bordeaux sur les territoires de la Métropole, de la Gironde-Landes-Lot-et-Garonne, des Pyrénées-Atlantiques avec une antenne à Pau, la Direction déléguée Limoges sur les départements de Corrèze-Dordogne et les départements Creuse-Haute-Vienne, et la Direction déléguée Poitiers sur les départements de la Charente-Charente-Maritime, et les départements de la Vienne-Deux-Sèvres. Le pôle affaires régionales assure quant à lui le suivi des sujets d'envergure régionale.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs de favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes, de renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité ». Il s'agit aussi d'accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique, de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles, de favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville et d'accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Depuis la publication du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine est compétent et actif sur le périmètre de 10 départements dont les 4 historiques de Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne et les nouveaux départements de Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde, Lot-et-Garonne hors Communauté d'agglomération d'Agen, Haute-Vienne.

Dans les années à venir, l'objectif de l'EPF, sur son nouveau territoire en suivant la démarche menée sur le territoire historique, est d'appuyer tous les territoires selon leur degré d'action foncière nécessaire et cohérente en fonction des politiques locales d'aménagement, de développement économique, de requalification de friches ou de centres-bourgs et centres anciens de villes moyennes, lutte contre la spéculation foncière, développement d'une offre de logement ou de reconversion du parc résidentiel vacant, action sur le foncier commercial en déshérence ou le commerce vacant en centre-ville.

La marque de fabrique de l'EPF reste néanmoins d'appuyer dans le cadre d'un accompagnement spécifique naturellement différent, car l'EPF NA est tant spécialisé dans la réponse foncière sur les zones littorales et tendues, grandes villes et métropoles (Bordeaux et Limoges, ou la Communauté urbaine de Poitiers) que dans un appui aux politiques foncières de requalification des « Villes Moyennes » (au sens du nouveau plan gouvernemental en cours d'élaboration) que des centres-bourgs (commerces et habitat vacants), et de la restructuration de friches industrielles dans des territoires peu tendus en matière de marché économique et industriel (La Souterraine, La Rochefoucauld, Tonneins, Saint-Jean-d'Angély, etc...). Techniquement et financièrement, l'EPF développe et applique une méthode de conduite de projets assez similaire quelle que soit la taille des projets, ce qui est un gage d'engagement aux côtés des territoires mais aussi de rigueur aussi forte que possible. Cela permet en outre une garantie d'équité d'intervention sur les territoires, même si naturellement ni les enjeux, ni les objectifs ou les moyens quantitatifs ne peuvent être comparables.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX DU TERRITOIRE PARTAGES PAR LA CDC ET L'EPF

Le territoire d'intervention de l'EPF est composé des départements sur lesquels il intervient depuis 2008, la Charente, la Charente-Maritime, les Deux-Sèvres et la Vienne, ainsi que des territoires sur lesquels il est compétent depuis le décret du 5 mai 2017 : la Corrèze, la Creuse, la Dordogne, la Gironde, le Lot-et-Garonne hors l'agglomération d'Agen et la Haute-Vienne.

Ces territoires présentent les enjeux suivants qui intéressent la Caisse des Dépôts comme l'EPF :

- La revitalisation des centres-bourgs, en matière de commerce et d'activité notamment
- La limitation de l'étalement urbain
- La structuration des activités économiques sur des zones dédiées
- La densification des zones économiques
- L'appui aux projets structurants pour le développement économique, touristique, d'activité ou industriel
- La réutilisation des friches pour des projets structurants
- La définition de stratégies de territoires pérennes et cohérentes avec les objectifs de développement durable

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

La Caisse des Dépôts et l'EPF partagent la volonté d'appuyer de la manière la plus efficace possible les collectivités qui ont des projets cohérents avec les objectifs de politique publique qu'ils portent. En conséquence, la convention cadre porte les objectifs suivants :

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Partager la connaissance des problématiques communes, notamment des dispositifs d'appui au développement économique et du commerce de centre-ville, des dispositifs d'aide technique et financière des autres partenaires
- Partager la connaissance des acteurs actifs sur les problématiques communes, notamment les investisseurs, opérateurs, exploitants
- S'informer mutuellement des projets qui pourraient bénéficier de l'action de l'un ou l'autre partenaire
- Partager voire cofinancer les analyses de reconversion ou de rentabilité des projets
- Appuyer l'analyse et la structuration de l'action dans le cadre des politiques stratégiques structurelles des collectivités, en particulier des villes moyennes et des pôles territoriaux d'appui.
- Appuyer des projets identifiés dans la limite des compétences et règles d'intervention respectives de chacun, tout en mobilisant toute l'ingénierie, expertise, et moyens disponibles dans le cadre de conventions souvent partagées avec les collectivités, notamment sur les projets structurants.
- Coordonner les moyens d'appui auprès des même collectivités, parfois par des conventions communes rassemblant des expertises et des cofinancements en commun.

ARTICLE 3 – MISE EN ŒUVRE DU PARTENARIAT

Afin de mettre en œuvre ces objectifs partagés, la Caisse des Dépôts et l'EPF mettent en place des échanges réguliers, généraux ou sur des projets qui font l'objet d'une intervention conjointe, et sur l'ensemble du territoire ou sur des subdivisions particulières.

Des productions communes comme des supports de communication, colloques, études, documents de réflexion, consultations, pourront être organisés en commun ou faire l'objet d'un appui au partenaire organisateur par l'autre partenaire.

Est annexé à la présente convention cadre un ensemble de fiches décrivant des opérations sur lesquelles l'EPF intervient ou prévoit d'intervenir, et qui pourraient éventuellement faire l'objet d'un appui par les dispositifs de la caisse des dépôts si les conditions sont réunies.

Les types de projet qui pourraient faire l'objet d'un partenariat sont les suivants ;

La production de logements sociaux,

L'EPF dans le cadre des conventions passées avec les collectivités locales, porte et réalise le pré-aménagement de terrains destinés à accueillir des logements, notamment sociaux. Il intervient en tant que de besoin dans le cadre de conventions tripartites passées avec les préfets de département et les collectivités déficitaires ou carencées, pour leur permettre de résorber leurs éventuels retards par rapport aux objectifs de la loi SRU.

La Caisse des Dépôts et Consignations est le partenaire privilégié du logement social et le premier financeur des opérations de construction et de rénovation des logements locatifs sociaux.

A ce titre, les parties ont tout intérêt à échanger régulièrement sur les projets auxquels elles sont associées.

La modernisation et la rénovation du parc de logements sociaux,

L'EPF pourra mettre en place des conventions avec les bailleurs sociaux pour les aider à rénover leur parc en prenant en charge techniquement et, pour partie, financièrement la déconstruction des immeubles obsolètes contre des engagements de requalification ou de reconstitution de leur parc, souscrits par eux sous le contrôle des directions départementales des territoires.

La Caisse des Dépôts met en place un dispositif d'accompagnement des démolitions des bailleurs sociaux dans les zones détendues en vue de les aider à la modernisation de leur parc social.

Les parties étudieront la possibilité de rapprocher les mécanismes précédents dans l'intérêt des bailleurs et de la modernisation du parc social afin d'optimiser le financement de ces opérations.

Le recyclage des friches industrielles

L'EPF est engagé dans un vaste programme d'aide au (développement économique des territoires de son périmètre grâce à des opérations de désamiantage, déconstruction et dépollution des sols. En fin d'opération, les fonciers réutilisables sont cédés aux collectivités ou aux opérateurs qu'elles désignent.

La Caisse des Dépôts soutient les maîtres d'ouvrage en ciblant notamment les projets de développement économique. Elle pourra notamment accompagner en prêts ou en investissement en fonds propres les collectivités ou les opérateurs dans le cadre du plan de financement de l'aménagement qui prendra place sur les terrains ainsi régénérés.

La revitalisation des centres bourgs,

L'EPF a conclu des conventions avec différentes collectivités qui ont entrepris, soit dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé récemment au plan national, soit en tant qu'initiative propre, des opérations de revitalisation des centres-bourgs. Il en sera de même pour le plan Action cœur de ville qui cible les villes moyennes.

La Caisse des Dépôts s'engage, aux côtés de l'Etat, des collectivités locales et de leurs partenaires, à appuyer les démarches de redynamisation des centres-bourgs et proposer des solutions innovantes et durables.

Les parties souhaitent chaque fois que possible coordonner leurs interventions au bénéfice des collectivités. Elles étudieront en particulier l'éventualité de créer ensemble et le cas échéant avec d'autres partenaires une structure patrimoniale qui pourrait intervenir pour faciliter le portage de locaux commerciaux de centre-ville et la reprise d'activités commerciales.

La recomposition urbaine autour des gares, la recomposition urbaine dans le cadre des opérations de politique de la ville, l'accompagnement de projets structurants

L'EPF s'efforce d'apporter, à travers ses conventions d'études et de veille foncière, puis opérationnelles, des outils au service des projets de recomposition urbaine, quel qu'en soient le cadre et les objectifs précis.

Il peut notamment intervenir aux abords des opérations financées par l'ANRU, avec le concours de la Caisse des Dépôts, pour prendre en charge des projets qui en complètent la consistance lorsque ceux-ci n'ont pu être financés par ailleurs et répondent aux priorités de son Programme Pluriannuel d'Intervention.

Les interventions de l'EPF au soutien de projets de développement économique peuvent l'amener à avoir connaissance de besoins d'investissements de la part des entreprises concernées. Dans ce cas, un échange d'information approprié avec les filiales du groupe de la Caisse des Dépôts, notamment la Banque Publique d'Investissement, pourrait se révéler utile. L'EPF veillera également à utiliser le service de consignation, notamment dans les cas d'expropriation, de préemption ou encore lorsque des enjeux environnementaux se présentent. Un rappel du champ d'action de la CDC et des possibilités spécifiquement offertes par le service public de la consignation pourra également être réalisé par la Caisse des Dépôts aux collaborateurs de l'EPF.

De même, des contacts pourraient être initiés en sens inverse lorsqu'il apparaît à la Caisse des Dépôts et à ses filiales qu'une intervention complémentaire de l'EPF, conforme à ses axes prioritaires, pourrait se révéler utile à des entreprises. Une présentation des modes d'intervention de l'EPF pourra également être réalisé aux collaborateurs de la Direction régionale de la CDC.

3.1 Des projets structurants sur des agglomérations :

Il s'agit de programmes de développement économique/restructuration commerciale en centre ancien, en renouvellement d'un quartier de gare par exemple. Il s'agit souvent d'interventions lourdes nécessitant plusieurs années d'intervention par l'EPF, des acquisitions multiples, des déconstructions potentiellement.

Sont annexées les fiches portant sur des exemples de :

- Développement d'un programme immobilier d'ensemble, comprenant notamment des bureaux sur une ancienne gendarmerie à Châtelleraut (86), à l'instar de ce qui a été réalisé sur les îlots de la gare à Angoulême (16)

3.2 Des projets de revitalisation de centre-bourg ou de centre-ville

Il s'agit de réalisations, sur des emprises ou îlots initialement bâtis et privés, de programmes « signal » permettant de montrer la mise en œuvre du renouvellement urbain.

Sont annexées les fiches portant sur des exemples de :

- Revitalisation commerciale de centre-ville, par exemple à Bergerac (24) ou Thouars et Saint-Maixent (79), en reprenant l'exemple de ce qui a été réalisé à Niort (79) sur des restructurations de fonciers structurants vacants
- Restructuration globale de plusieurs emprises en centre-bourg, pour une restructuration globale du tissu commercial, comme à Loudun (86) ou comme cela est envisagé par la CDC à Châtelleraut (86), mais aussi à Périgueux (24), Marmande (47), Barbezieux (16), Angoulême (16), Guéret (23) ou Ussel (19).
- Des projets de redynamisation portés par des communautés de communes ou de villes moyennes appuyées par les Conseils départementaux de Lot-et-Garonne et Dordogne, par exemple.
- Eventuellement, une collaboration sera recherchée en appui de la reconversion des quartiers sous convention avec l'ANRU et Action Logement

3.3 Des projets de traitement de friche :

Il s'agit de réaliser des projets de développement économique ou de développement touristique, y compris sur des centres-bourgs ou sur des sites isolés, le rôle de l'EPF étant d'acquiescer parfois auprès d'un liquidateur, de démolir et de dépolluer

- Développement économique touristique, par l'implantation d'un équipement d'hébergement hôtelier sur une ancienne friche au Vanneau-Irleau (79) dans le marais poitevin
- Restructuration d'une friche industrielle très importante avec un volet de développement industriel connexe à La Rochefoucauld (16), Tonneins (47) ou Aubusson (23).

3.4 Des projets de développement économique structurants

Il s'agit de réaliser des projets de filière, parfois dans des zones d'activité économique existantes.

Sont annexées les fiches portant sur des exemples de :

- Cluster sur la gestion des déchets (principe d'un hôtel d'entreprises), en projet à Damazan (47). L'EPF a appuyé à Azay-le-Brulé (79) un projet similaire, avec découpage d'un bâtiment existant pour implantation d'entreprises sur des petites emprises
- Projet de nouvelle zone d'activité, à Terrasson (24), en lien avec l'agroalimentaire, ou une zone d'activité plus industrielle à Brive (19)
- Restructuration d'une emprise libérée dans une zone d'activité pour réinstallation d'entreprises, dans grand Poitiers (86), à l'image de ce qui a été réalisé sur le port de commerce de Rochefort (17)

ARTICLE 4 – RAPPEL DES MODALITES D'INTERVENTION DES PARTENAIRES

4.1 La Caisse des Dépôts

Afin d'aider les territoires à répondre aux enjeux liés à ces quatre transitions, la Caisse des Dépôts mobilise son expertise ainsi que des moyens de financement en ingénierie, en fonds propres ou sous la forme de prêts sur fonds d'épargne, à moyen ou long terme.

La Caisse des Dépôts dispose de plusieurs modes d'intervention :

- **L'accompagnement en ingénierie :**

- 1) en mettant gratuitement à disposition des collectivités, notamment celles de petite taille, des ressources d'informations et des exemples de bonnes pratiques (Territoires Conseils et localtis : site www.caissedesdepotsdesterritoires.fr),
- 2) en mobilisant son expertise interne, territoriale et nationale **ainsi que des cofinancements d'ingénierie pour établir des stratégies territoriales et/ou analyser la faisabilité amont des projets d'investissement ;**
- 3) en cofinçant des études amont destinées à établir le positionnement et la stratégie d'ensemble d'un projet, ou à visée plus opérationnelle (dans le cadre éventuel d'un investissement de la Caisse des Dépôts).

- **Le financement par des prêts sur fonds d'épargne :**

Premier financeur du logement locatif social et du logement locatif intermédiaire en France, la Caisse des Dépôts propose par ailleurs aux collectivités locales différents prêts à moyen et long terme permettant de financer leurs projets d'intérêt général :

- 1) les projets structurants du secteur public local, qui nécessitent des financements de long terme (jusqu'à 40 ans), dans le cadre de l'enveloppe de prêts sur fonds d'épargne au secteur public local (PSPL)
- 2) les opérations d'acquisition et de portage foncier (ainsi que les travaux de viabilisation, de dépollution et d'aménagement) visant à encourager la prise en compte de l'habitat social dans les nouveaux programmes d'aménagement ;
- 3) les projets « politique de la ville » de revalorisation des zones urbaines en difficulté ;

- 4) la construction ou la réhabilitation d'habitat spécifique comme les établissements pour personnes âgées ou en situation de handicap, l'hébergement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs, structures relevant de l'aide sociale à l'enfance) ou les hébergements d'urgence ;
- 5) la rénovation thermique du patrimoine des organismes de logement social (OLS) ;
- 6) la rénovation des bâtiments publics permettant une meilleure performance énergétique.

- **Le financement sur fonds propres :**

Conformément au droit de la concurrence, elle agit en investisseur avisé et en actionnaire minoritaire dans les sociétés d'économie mixte et dans les sociétés de projet structurant pour la collectivité, dotés d'une rentabilité financière de long terme et d'une performance environnementale suffisante. Les secteurs d'intervention sont :

- 1) les infrastructures et réseaux de transport fluvial et services de mobilité durable ;
- 2) l'immobilier : tertiaire, commercial, sanitaire et médico-social, tourisme et loisirs, aménagement urbain durable... ;
- 3) les infrastructures de très haut débit contribuant au désenclavement numérique des territoires, services numériques... ;
- 4) la production d'énergies renouvelables, les réseaux de transport et de distribution d'énergie renouvelable...

- **La consignation de fonds :**

Mission historique : la gestion des consignations est au cœur des savoir-faire de la Caisse des Dépôts. La Consignation s'opère sur décision administrative, judiciaire ou environnementale. La consignation est un service gratuit, sécurisé et rémunéré par lequel la Caisse des Dépôts assure

- 1) la transparence dans la gestion des sommes et valeurs consignées,
- 2) la neutralité évitant tout conflit d'intérêt,
- 3) la rapidité de restitution des fonds consignés,
- 4) la garantie de restitution des fonds aux bénéficiaires désignés.

Ces différents modes d'intervention peuvent être mobilisés, selon les procédures et règles d'engagement qui leur sont propres, afin d'aider à la réalisation des projets des collectivités et de contribuer ainsi à l'attractivité des territoires. En tant que de besoin, les interventions de la CDC pour la mise en œuvre des projets feront l'objet de conventions d'application particulières avec l'EPF et tous autres partenaires publics ou privés, qui préciseront les engagements et modalités d'intervention de chaque partie, notamment ceux impliquant des engagements financiers.

4.2 L'EPF

L'EPF intervient dans le cadre de conventions opérationnelles avec les collectivités, qui définissent le projet, les périmètres précis d'intervention, les modalités d'intervention, et une durée maximale de portage.

Son intervention est réalisée principalement par le portage foncier, soit la négociation et l'acquisition par tous moyens, la déconstruction-dépollution éventuelle et la cession à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné.

En complément du portage foncier, l'EPF peut accompagner le projet voulu par les élus en amont des acquisitions (étude de capacité, de gisements fonciers, de préfaisabilité et de valorisation foncière, de plan guide) ou en aval (consultation d'opérateurs, maîtrise des risques investisseurs et promoteurs, appui à des projets des bailleurs sociaux). Il appuie la collectivité dans la gestion du projet foncier et de ses complexités.

C'est un opérateur spécialisé sur le foncier, qui a vocation à traiter les sujets complexes (occupations complexes, projets en anticipation, préemption, expropriation, négociations multiples) sur son territoire d'interventions et pour ses domaines d'intervention, en accompagnement et pour le projet de la collectivité.

Ainsi, l'EPF déploie son expertise technique et ses moyens d'intervention sur :

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de la Rochelle, mais aussi celle de l'agglomération de Royan Atlantique (CARA), ainsi que sur les nouveaux territoires comme le Bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume financier et quantitatif d'interventions qui sera sensiblement plus important.

Sur ces agglomérations, les enjeux sont notamment d'appuyer des grands projets de logement en renouvellement urbain, des interventions en diffus pour le logement notamment sur les communes SRU, des interventions pour des grands projets de développement économique dans le cadre de politiques de filières notamment.

Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux de département. Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département. L'EPF dispose de conventions actives sur l'ensemble des agglomérations, d'une part, de sa zone de compétence historique et ce sera assez vite le cas pour l'ensemble des nouvelles agglomérations des six départements intégrant la zone de compétence.

Les enjeux sont d'appuyer des projets de logement en renouvellement urbain et requalification urbaine (reconstruction de la ville sur la ville, densification ou dédensification selon le cas), sur le diffus ou sur des grandes opérations d'aménagement par exemple en quartier de gare, d'appuyer les communes soumises à la loi SRU qui souhaitent un appui (une convention a été proposée à chaque commune concernée et notamment celles en déficit de logements sociaux par rapport à l'objectif de 20 ou 25% imposés par la loi. Il s'agit aussi d'appuyer la requalification du commerce de centre-ville, et dans les centres-bourgs périphériques avec l'aménagement urbain, la structuration et la qualité de vie, et aussi de traitement de friche et la reconversion de zones industrielles en déshérence et d'activité pour développer l'emploi. Les enjeux de développement économique généraliste en renouvellement urbain notamment et de logiques de filières et de pôle représentent souvent des priorités des collectivités.

Pôles d'équilibre et centres-bourgs : cela concerne l'ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches. L'EPF dispose en général de conventions d'intervention avec les communes et communautés de communes principales volontaristes.

Ces enjeux sont de l'aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement d'habitat et de commerces vacants, avec des problématiques d'aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et sera échue au 31 décembre 2022. Elle pourra être prolongée par voie d'avenant.

Elle pourra être résiliée par l'un ou l'autre partenaire par courrier avec avis de réception avec un préavis de trois mois.

Fait à , le , en trois exemplaires originaux

La Caisse des Dépôts et Consignations,
représentée par sa
Directrice régionale adjointe en Nouvelle Aquitaine

Annabelle Violet

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

Philippe GRALL

Fiche projet : Bergerac – îlot « Hallebarde »



Ci-dessus : En rouge le périmètre d'intervention de l'EPF de l'îlot Hallebarde dans le Vieux-Bergerac

Localisation : Centre-ville de Bergerac (24)

Le projet est composé d'un îlot d'immeubles en plein cœur du centre historique de Bergerac entre les rues de la Hallebarde, du Mourier, du Colonel de Chadois et Bourbarraud.

Contexte : Le centre-ville de Bergerac s'est très fortement paupérisé depuis les années 1990 et comporte de nombreux logements dégradés. Le taux de vacance des logements dépasse les 12% de l'ensemble du parc de logement.

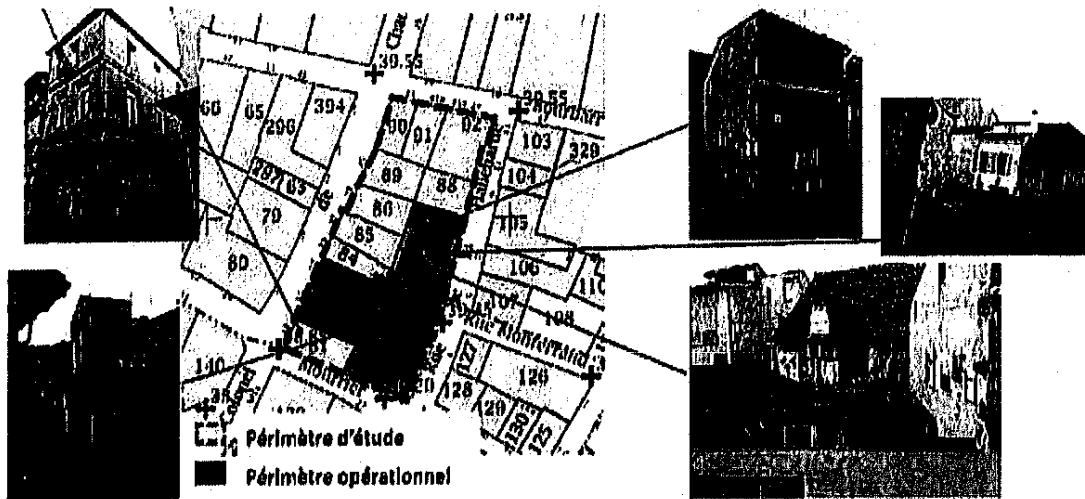
Foncier : Il s'agit d'un tissu urbain très morcelé composé d'immeubles de villes de petites tailles et d'époques différentes (notamment médiévale).

Toutefois cet îlot présente un certain nombre de logements dégradés et potentiellement indigne. Une densification peut également être réalisée à l'angle de la rue de la Hallebarde et de la rue du Mourier. En effet cette zone n'abrite que de simples garages sans étages qui altèrent l'esthétique médiévale de la rue.

Projet : La Ville de Bergerac, en association avec la CAB, souhaite réhabiliter de manière importante le bâti dégradé de cet îlot au cœur du centre touristique de Bergerac. Cette action se fera notamment grâce aux dispositifs d'aides de l'OPAH RU.

Cet îlot pourra également être densifié grâce à la démolition des garages pour faire place à la construction d'un immeuble de six logements qui devra respecter l'esthétique du quartier.

Enfin la création d'une placette arborée en cœur d'îlot est aussi programme pour mettre en valeur l'ensemble et attirer de nouveaux habitants en centre-ville.



Ci-dessus : Projection du type d'intervention possible pour restructurer les îlots

Convention : L'EPF devrait intervenir sur ce projet au terme d'une convention opérationnelle signée fin 2017 avec la Ville de Bergerac et la CAB. Cette convention va permettre à l'EPF de réaliser les acquisitions, démolitions éventuelles et cessions à des opérateurs privés en consultation avec les collectivités.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce secteur pur faciliter son intervention et les négociations avec les propriétaires.

La réhabilitation de l'îlot Hallebarde n'est toutefois pas le seul projet de la future convention opérationnelle. En effet, celle-ci devrait aussi accompagner des projets de création d'équipements publics.

Fiche projet : Bergerac – Rue Gambetta



Ci-dessus : En rouge le périmètre d'intervention de l'EPF autour de la rue Gambetta à Libourne

Localisation : Centre-ville de Libourne (33)

Le projet est composé des deux îlots d'immeubles de part et d'autre de la rue Gambetta, l'axe piéton commerçant principal du cœur de la bastide.

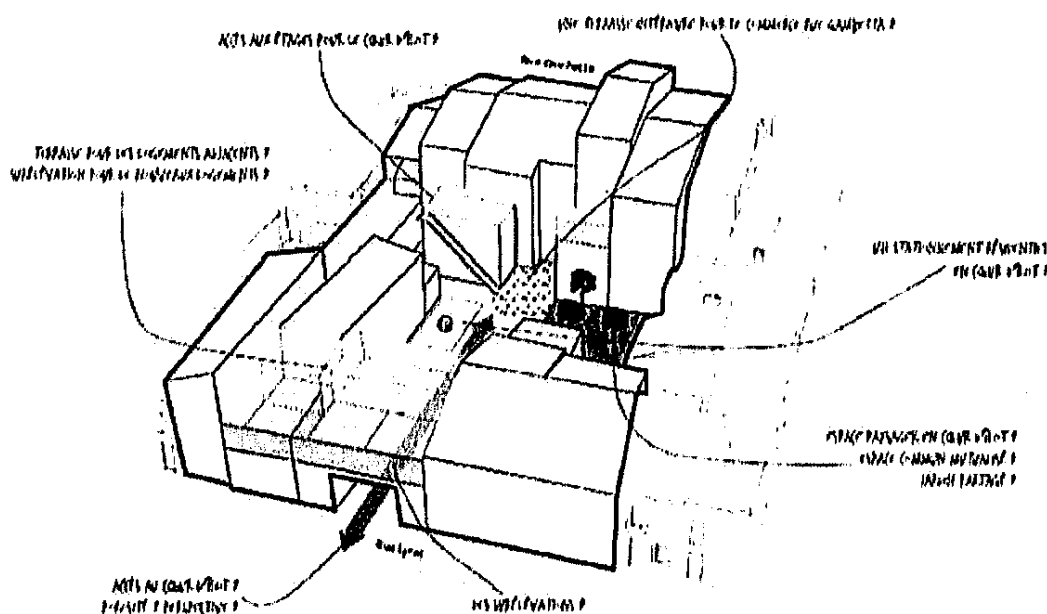
Contexte : La ville de Libourne souffre d'un taux de vacance de logement de plus 10% (en réalité ce chiffre est beaucoup plus élevé dans le centre historique) mais également d'un taux de vacance commerciale de 17%.

Foncier : Il s'agit d'un tissu urbain très morcelé qui est composé d'immeubles de villes en R+2 et R+3 avec fonds de commerce (en activité) en RDC pour le front bâti rue Gambetta. En revanche les arrières d'îlots rue Lyrot et rue Montesquieu comportent un bâti beaucoup plus hétérogène avec de nombreux garages sans étages et immeubles vacants pour la première et des commerces vacants pour la seconde.

Projet : La Ville de Libourne, en association avec la CALI, souhaite restructurer de manière importante des deux îlots, en ouvrant le tissu bâti sur les rues Lyrot et Montesquieu afin de créer des accès et des cours intérieures.

L'objectif est de lutter contre la vacance de logements au-dessus des commerces de la rue Gambetta en créant des accès souvent inexistantes depuis les autres rues, mais aussi aux étages quand les rez-de-chaussée sont entièrement occupés par les commerces. De plus la création de terrasses et de places de stationnement en cœur d'îlot permet de renforcer l'attractivité des logements.

Enfin pour densifier le cœur de la bastide, le projet prévoit aussi de rehausser les immeubles ou les garages dépourvus d'étages, notamment dans la rue Lyrot.



Ci-dessus : Projection du type d'intervention possible pour restructurer les îlots

Convention : L'EPF devrait intervenir sur ce projet au terme d'une convention opérationnelle signée fin 2017 avec la Ville de Libourne et la CALI. Cette convention va permettre à l'EPF de réaliser les acquisitions, démolitions éventuelles et cessions à des opérateurs privés en consultation avec les collectivités.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce secteur pour faciliter son intervention et les négociations avec les propriétaires.

La densification des îlots autour de la rue Gambetta n'est toutefois pas le seul projet de la future convention opérationnelle. En effet, celle-ci devrait aussi accompagner des projets de création d'équipements publics.

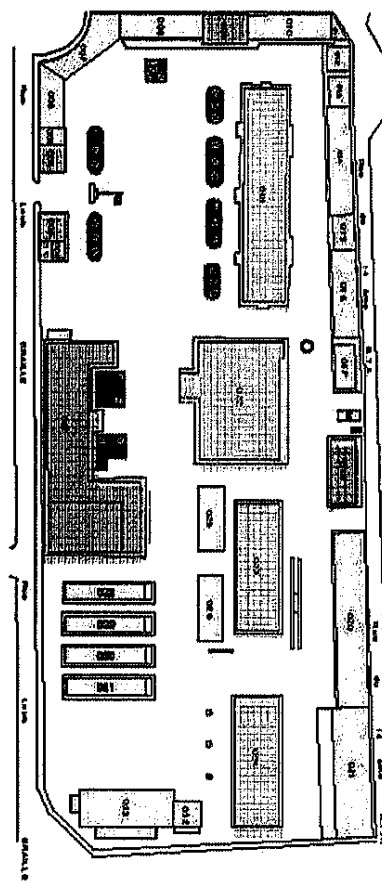
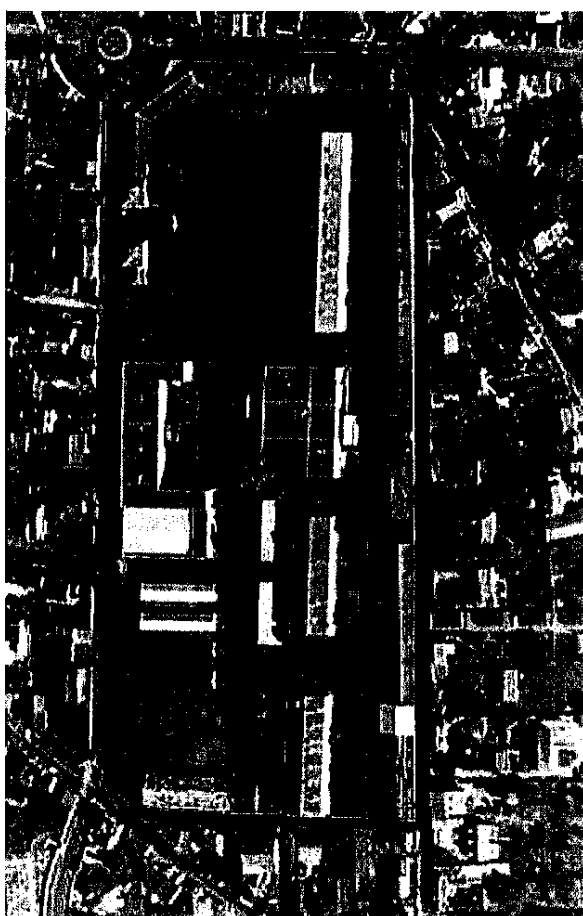
FICHE PROJET

Châtelleraut, Reconversion de la Caserne Laage

Convention : Commune de Châtelleraut, Convention n°CCA 86-15-063 signée le 28 janvier 2016 avec la Commune et la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut.

Contexte :

Espace emblématique du centre-ville, la Caserne de Laage, site de 3,85 ha fermé en 2009, fait l'objet d'un projet global de reconversion mené par la Ville de Châtelleraut. A proximité immédiate des principaux commerces et équipements du centre-ville, le site présente une situation stratégique ainsi que des enjeux importants de renouvellement urbain, alors même que la construction neuve sur Châtelleraut fait face à la concurrence des communes périphériques.



Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine

107 Boulevard du grand corif - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX • Tél : 05 49 62 67 52 • Fax : 05 49 62 98 97 • contact@epfpc.fr

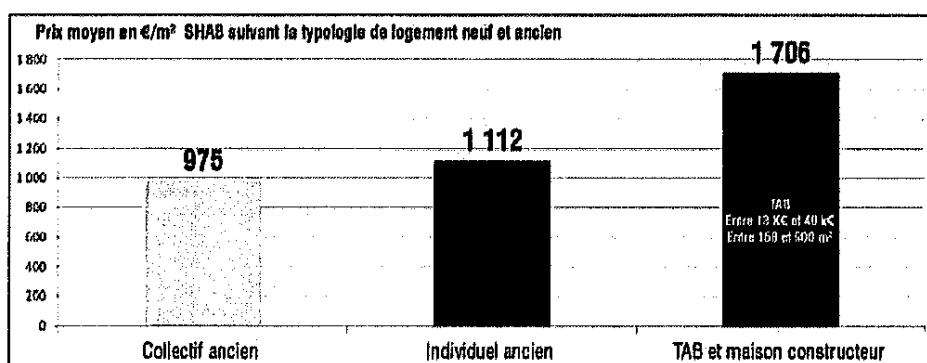
RCS de Poitiers - SIRET 510 394 186 0035 - code APE 8413Z - Site internet : www.epfpc.fr



Dans le cadre du projet de reconversion mené par la Ville les enjeux de programmation identifiés sont :

- La réponse aux besoins de logements sociaux
- Le développement de l'offre en petits logements, au profit notamment des jeunes actifs et des seniors
- La diversification des produits immobiliers
- La maîtrise des prix de sortie.

Eléments de marché :



Caractéristiques du projet :

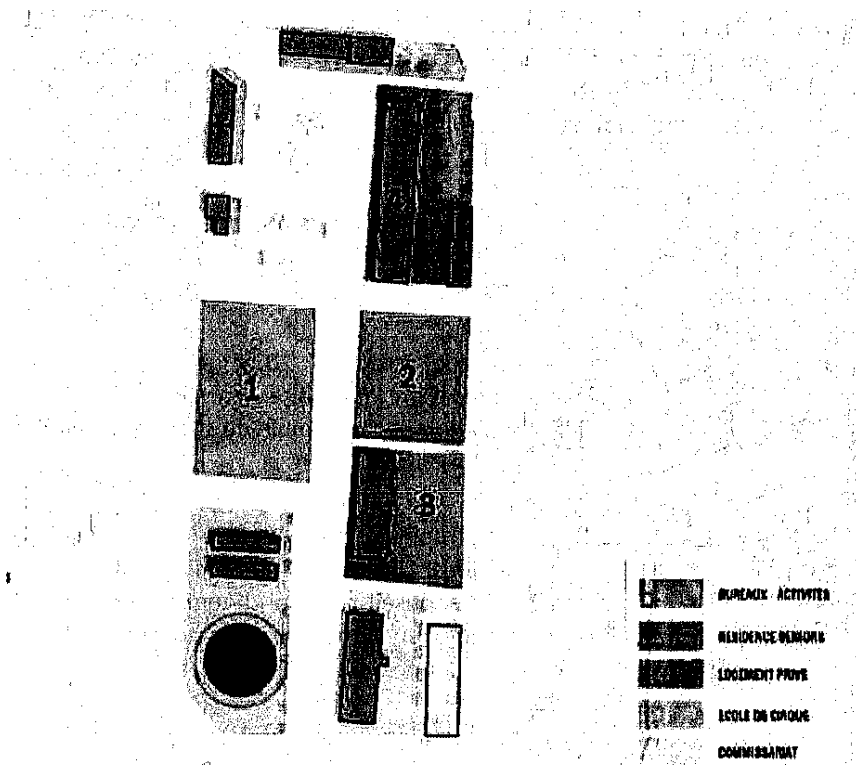
L'EPF s'est porté acquéreur du site de la Caserne en juin 2016.

Le projet identifié dans le cadre d'une étude préalable prévoit la mise en place d'un nouveau quartier comprenant un parc urbain, un mail piétonnier, des bureaux, un programme de logements libres sous forme de maisons individuelles, une résidence personnes âgées, une école de cirque ainsi qu'un commissariat.

La réalisation de ce projet va nécessiter la démolition de plusieurs bâtiments par l'EPF, les principaux bâtiments patrimoniaux étant conservés.

Le bâtiment qui va accueillir le futur commissariat ainsi que l'emprise de l'école du cirque vont prochainement être cédées à la Ville, de même que les emprises du futur mail piétonnier ainsi que

du parc. Une consultation d'opérateurs est lancée pour la cession d'une partie du site en vue de la réalisation du programme de logements libres ainsi que de la résidence personnes âgées.



Eléments financiers :

- Coûts d'acquisition : 1,203 M€
- Coûts de démolition : 1,1 M€
- Autres travaux (sécurisation, murage, changement serrures) : 60 000 €
- Coûts d'aménagement (jardin public, parkings, mail et voirie) : 946 750 € HT

Dépenses prévisionnelles : 3,310 M€

Recettes prévisionnelles (cessions) : 883 630 €

Déficit prévisionnel de l'opération : 2 426 000 €

FICHE PROJET

Reconversion d'une friche industrielle Damazan (47)

Convention : Communauté de communes du Confluent et Coteaux de Prayssas, Syndicat Mixte de traitement des déchets et des ordures ménagères du Lot-et-Garonne et Syndicat Mixte du Confluent du Lot-et-Garonne - Convention de stratégie foncier pour le développement économique et le traitement de friches industrielles, en cours de rédaction.

Présentation du site :

Le site en question est situé en plein cœur de la Zone d'activités économiques de la Confluence, à DAMAZAN (47). Dans cette zone, sont recensés les anciens locaux de l'usine XILOFRANCE, fabricant de produits de contreplaqués à partir de peupliers, d'une superficie globale de 22 hectares.



Le site, créé en 2008, a été placée en liquidation judiciaire en août 2012. La création de l'ensemble du site XILOFRANCE a coûté environ 44M€ .

L'entreprise avait bénéficié de plus de 3M€ d'aides publiques (Commission Européenne, Etat, Conseil régional d'Aquitaine et Conseil général du Lot-et-Garonne) à la création et au développement de l'activité.

L'ensemble comprend des bâtiments à usage de bureaux, un bâtiment de 28 000 m² (ancienne usine), ainsi qu'une plateforme d'entreposage en arrière du bâtiment précédemment cité.

Caractéristiques du projet :

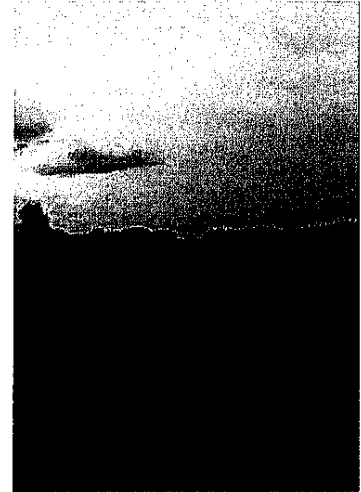
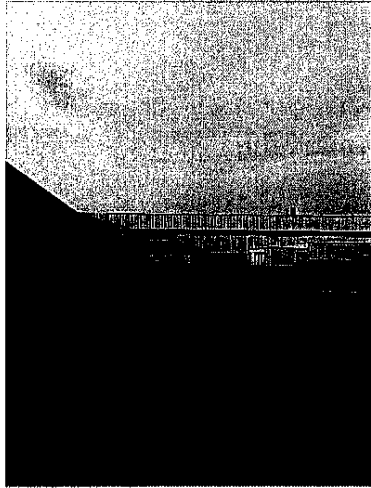
Le syndicat VALORIZON, Syndicat mixte de valorisation et de traitement des déchets ménagers et assimilés en Lot-et-Garonne souhaite implanter son siège et développer son activité autour d'un vaste cluster basé sur l'économie circulaire.

Le projet porte sur la réutilisation des bâtiments existants, sans nécessairement de démolitions et avec éventuellement quelques réhabilitations, à destination d'un projet de développement économique en cluster, dont les caractéristiques envisagées sont les suivantes :

- Installation d'un centre de valorisation et de tri des emballages ménagers propres et secs, afin de remplacer le centre de tri de Nicole. VALORIZON souhaite occuper seulement 8000 m² du bâtiment sur les 28 000 disponibles, le reste sera à disposition d'autres entreprises.
- Développement d'un cluster économie circulaire et valorisation des matériaux recyclables, avec l'accueil d'entreprises spécialisées dans la valorisation et le recyclage. Objectif de fédérer les entreprises, et de favoriser leur implantation dans cette zone

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n°2017 837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine
107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432- 86011 POITIERS CEDEX • Tél : 05 49 62 67 52 • Fax : 05 49 62 98 97 • contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413Z • site internet : www.epfna.fr



Bâtiment destiné à l'installation du centre de tri de VALORIZON, et à l'accueil d'autres entreprises de valorisation, recyclage des déchets

- Sur une part résiduelle du bâti, implantation du siège social et administratif du syndicat VALORIZON (14 emplois permanents)



Bâtiments destinés à l'installation du siège social de VALORIZON

Ce futur Ecoparc dédié à l'économie circulaire réservera une large part à l'innovation avec la possibilité de location de petits espaces modulaires permettant de tester leur concept. Il intégrera aussi un espace réservé à la formation et à la recherche, ainsi qu'un incubateur d'entreprises.

Compte tenu de l'argent public investi lors de la création de l'usine XILOFRANCE, dès 2009 et afin d'essayer de pérenniser l'activité les années suivantes, l'implication des nombreux acteurs publics (département, communauté de communes, SEM) est facilement compréhensible.

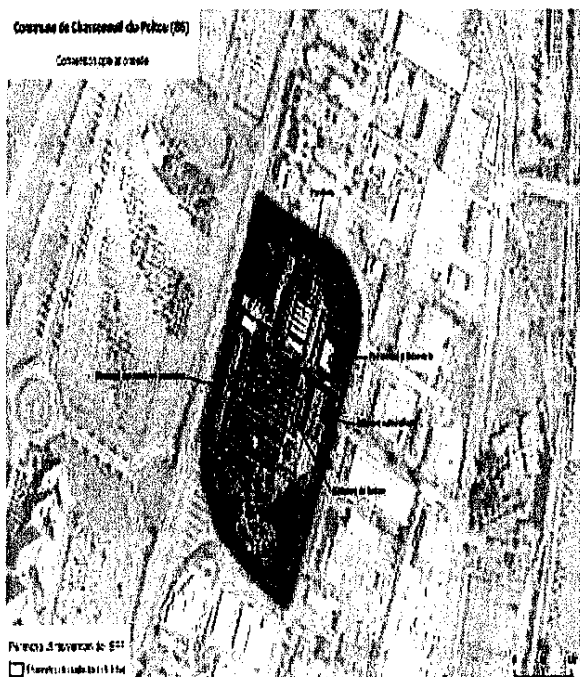
L'intervention de l'EPF concerne un projet qui aura un impact positif sur le bien anciennement propriété de l'usine XILOFRANC, mais aussi sur ceux situés aux alentours dans la zone d'activités de la Confluence.

On verrait ainsi clairement l'implication des divers acteurs publics (Communauté de communes et département notamment) pour le développement économique de ce territoire.

Convention : Commune de Chasseneuil-du-Poitou - Convention de maîtrise foncière de la friche « Federal Mogul » en cours de rédaction avec la Communauté urbaine de Grand Poitiers.

Présentation du site :

L'ancien site industriel de l'équipementier industriel américain Federal Mogul, situé 13 avenue des Temps Modernes à Chasseneuil-du-Poitou, s'étend sur 17 hectares dont 2,24 hectares de bâtiments.



L'ensemble de 7 hectares comprend 7 bâtiments à usage d'activités industrielles, bureaux ou locaux :

- Un bâtiment d'usage (9800 m²)
- Un poste d'accueil (45 m²)
- Un restaurant d'entreprise et infirmerie (800 m²)
- Un immeuble à usage de bureaux (750 m² de sous-sol, RDC de 30 m² et 650 m² en étage carré sous terrasse)
- Une fonderie de 500 m²
- Un bâtiment de stockage et de réception de marchandises (1 568 m²)
- Une annexe séparée (52 m²)

La surface utile totale du site est de 17 342 m².

Un foncier nu vacant de 19 036 m² est également recensé sur le site.

Le site est relativement ancien, la pollution éventuelle de certains bâtiments est à vérifier (réalisation de divers diagnostics préalables).

Caractéristiques du projet :

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers souhaite reconquérir cette friche industrielle, située en plein cœur du Parc d'activités des Temps Modernes, à proximité du Futuroscope et de la D910. A 10 minutes de l'autoroute A10, 5 minutes de la Gare du Futuroscope et 20 minutes de la Gare de Poitiers.

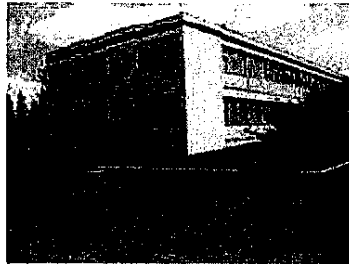
L'EPF interviendra si le projet est en adéquation avec les perspectives de la collectivité pour le site en question, en achetant l'ensemble du site. Il pourra éventuellement réaliser des divisions parcellaires de manière cohérente, si nécessaire, afin d'implanter plusieurs entreprises de moindre importance sur ce site situé à un endroit très stratégique et prisé.

Le droit de préemption sera délégué par Grand Poitiers à l'EPF sur ce secteur.

La garantie de rachat sera portée par Grand Poitiers, au titre de sa compétence développement économique.



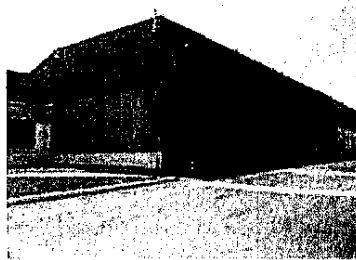
Bâtiment administratif



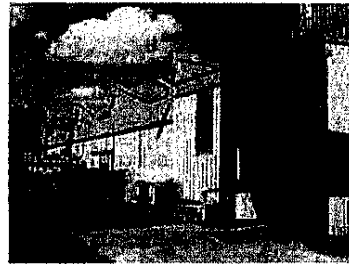
Bâtiment administratif



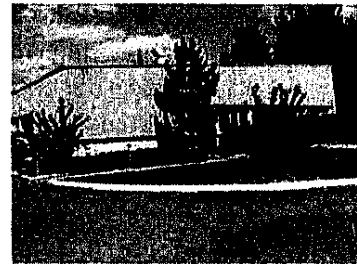
Bâtiment de liaison



Fonderie



Fonderie



Restaurant et Infirmerie



Foncier vacant

L'intervention de l'EPF ne concerne que les biens situés dans l'emprise du projet. Pourtant, le projet aura un impact positif sur les biens situés dans et autour de la zone d'activités en requalifiant l'ensemble du secteur. L'intervention de la Collectivité serait une bonne vitrine pour elle de son implication dans le développement économique sur son territoire.

FICHE PROJET

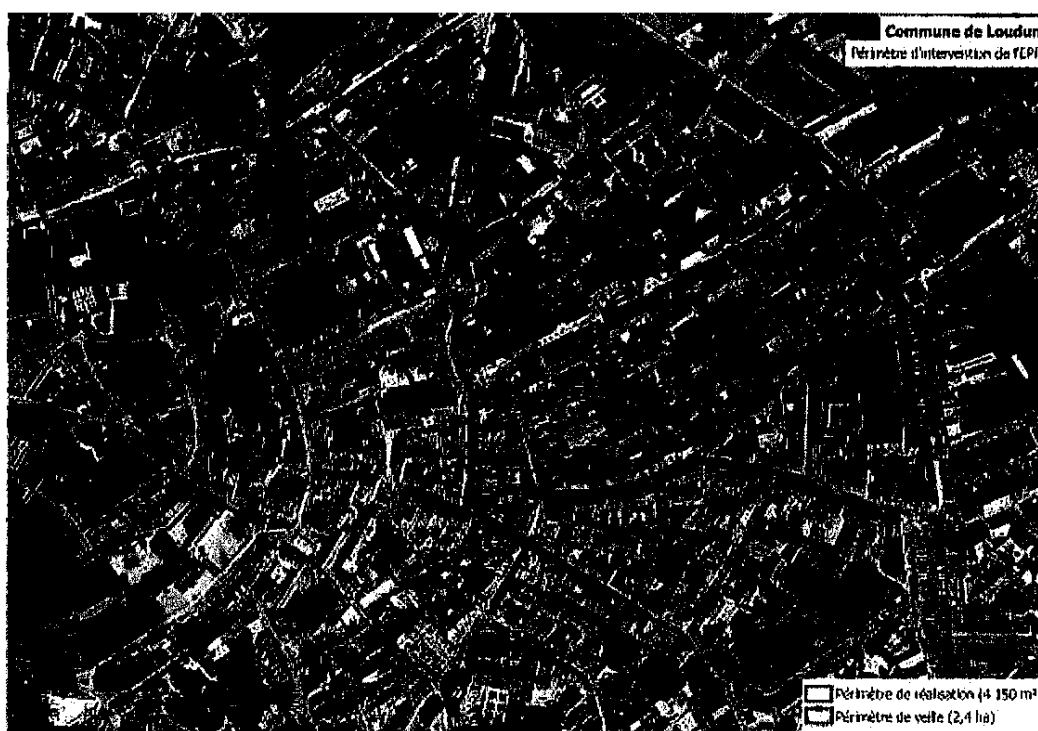
Loudun, redynamisation du centre ancien

Convention : Commune de Loudun, Convention opérationnelle CP n°86-14-40 Centre ancien signée le 9 janvier 2015.

Contexte :

La commune de Loudun (6780 habitants en 2013) fait face à la dévitalisation de son centre-ville, avec la disparition des commerces laissant de nombreuses vitrines vides dans les rues piétonnes et des logements vacants.

La Commune a identifié plusieurs fonciers pouvant être porteurs de projets, pour la mise en place d'une action sur les commerces de proximité ainsi que pour la reconquête des logements vacants. L'enjeu est à la fois de conforter et de redévelopper le commerce de centre-ville, qui fait face à la concurrence croissante des zones périphériques, de favoriser la réhabilitation du parc ancien et d'adapter l'offre de logements à la demande (notamment en logement abordable et à destination des familles).



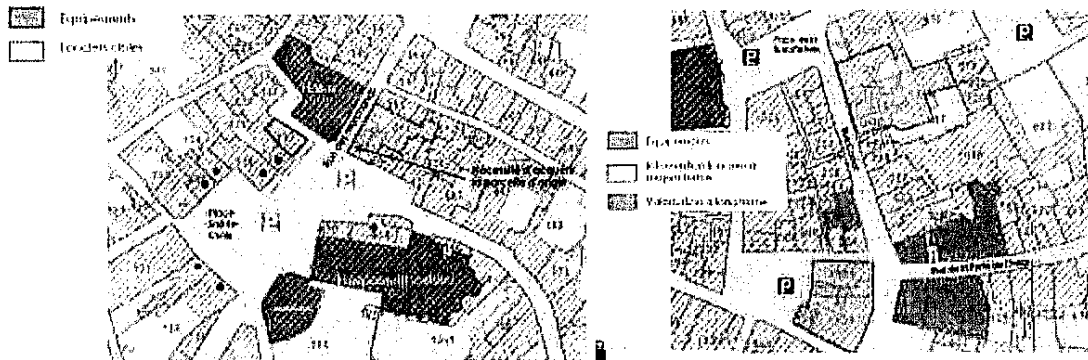
Dans le cadre de la convention opérationnelle passée avec la Ville de Loudun, l'EPF a piloté une étude de valorisation du commerce de centre-ville en vue de la définition de fonciers stratégiques ainsi que de pistes de programmation commerciale.

L'EPF est en train d'acquérir plusieurs fonciers identifiés par la Commune, à l'échelle d'îlots d'immeubles, pour la réalisation de projets de développement de l'habitat et du commerce.

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 7017-837 du 8 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine

107 Boulevard du grand cerf - CS 70432 - 85011 FONTIERS CEDEX - Tél : 05 49 62 57 57 - Fax : 05 49 62 98 97 - contact@epfpa.fr
RCS de Poitiers - SIRET 510 194 185 00033 - code APE 8413Z - Site internet : www.epfpa.fr



Eléments de marché (source Soliha) :

▪ **Un marché abordable**



Prix de l'acquisition *source meilleursagents.com*
1040 €/m²

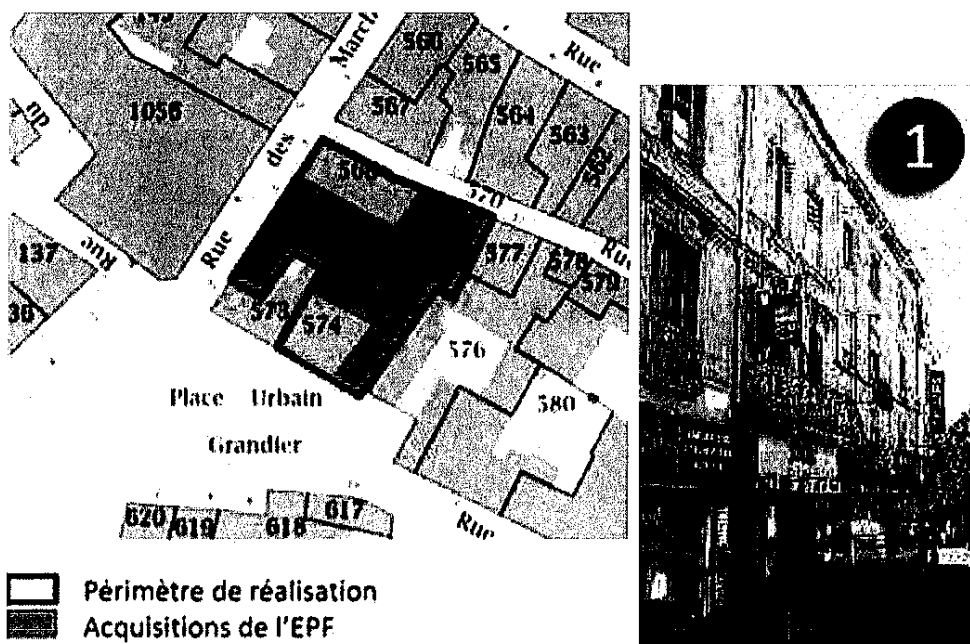


Prix des terrains viabilisés *source adll86*
30€/m² en 2013



Prix du locatif **6€ /m²** *source meilleursagents.com*

Projet 1 : Ilot « Chauveau » (place Urbain Grandier, rue des Marchands)



Caractéristiques du projet :

Ilot d'immeubles d'habitation comprenant des commerces en RdC.

Sur cet ilot opérationnel l'EPF s'est porté acquéreur de 4 propriétés.

Il a fait réaliser par Soliha une étude de faisabilité d'un projet de restructuration interne pour la réalisation de 9 logements et 3 locaux commerciaux en pied d'immeuble.

Éléments financiers :

Dépenses prévisionnelles travaux : 1 832 180 € (dont partie logement : 1 608 860 €, dont partie commerces : 223 320 €)

Recettes prévisionnelles partie logement : 1 116 860 € (montage type bail à réhabilitation par un organisme agréé avec mobilisation de financement ANAH).

Revenus locatifs : Logements/an : 31 488 €, commerces/an : 9000 €.

Reste à financer :

- 492 000 € de déficit de l'opération habitat

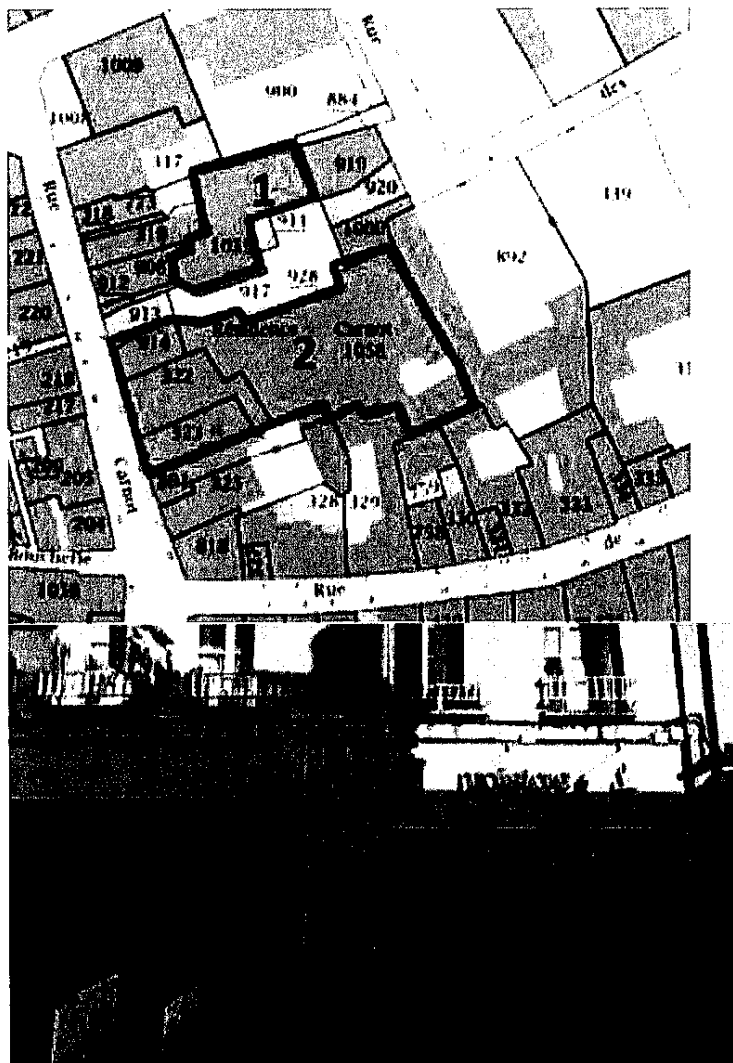
- 160 500 € d'acquisition du foncier

- 223 320 € de restructuration des commerces

Des financements complémentaires peuvent être mobilisés (département de la Vienne, Ville et CC Pays Loudunais, FISAC).

Une autre étude de faisabilité est en cours de réalisation par Habitat de la Vienne pour la réalisation d'un programme de logements sociaux avec commerces en pied d'immeuble.

Projet 2 : Ilot Impasse Carnot



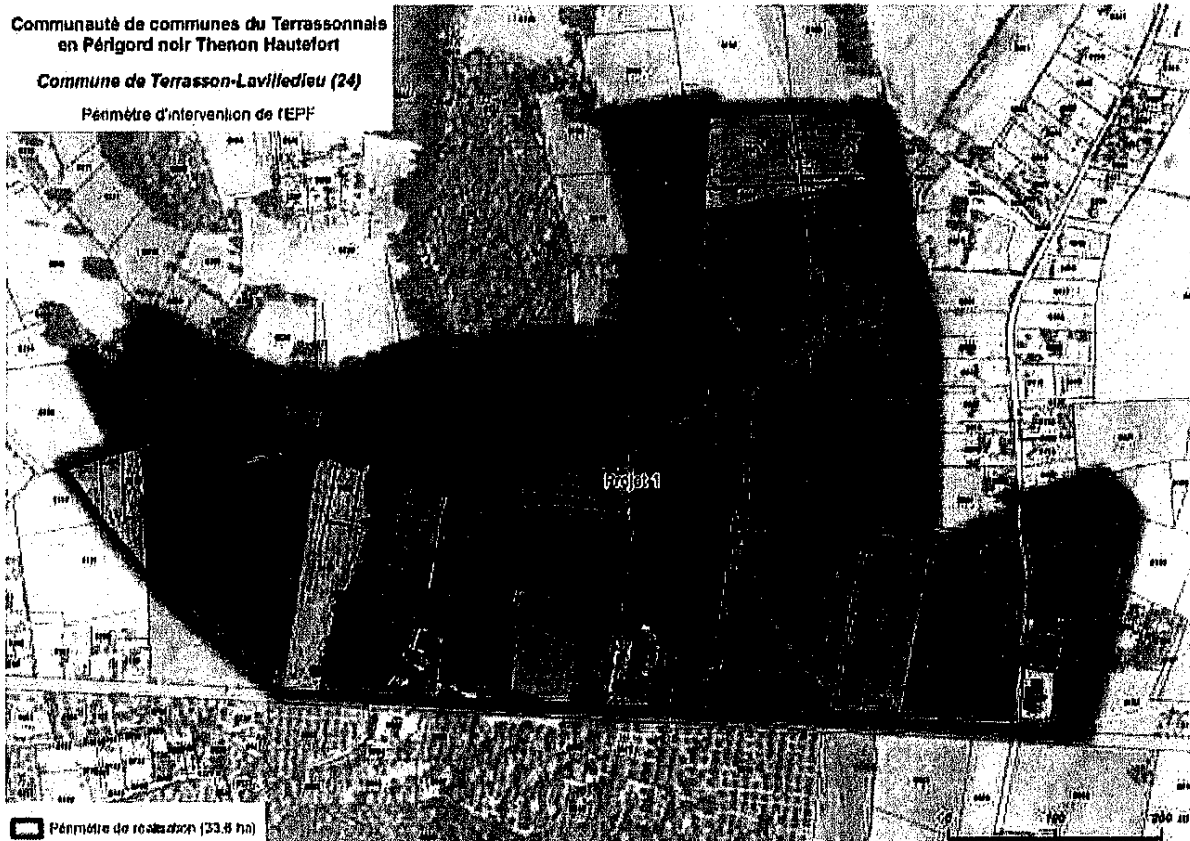
Caractéristiques du projet :

Cet ilot comprend des commerces vacants tels qu'une ancienne supérette, bar, restaurant, cordonnerie et magasin de téléphonie ainsi qu'une cour commune avec des logements sociaux occupés en étages.

L'EPF est entré en négociations pour l'acquisition de ces fonciers. Le projet vise à la réalisation d'un programme de logements sociaux pour senior ainsi que la restructuration des commerces pour l'installation d'une supérette, d'un pôle santé-médecine et/ou d'une association (ADMR).

Une étude de faisabilité doit être lancée par Habitat de la Vienne.

Fiche projet : Terrasson – ZAC des Coudonnies



Ci-dessus : En rouge le périmètre d'intervention de l'EPF sur la ZAC des Coudonnies

Localisation : Périphérie du centre-ville de Terrasson (24)

Le secteur des Coudonnies se situe le long de la RD 6089, dans le prolongement de la Zone d'activités du Coutal.

Contexte : Centre important du commerce de la truffes et des noix, Terrasson-Lavilledieu compte plus de 6 000 habitants, et son agglomération, près de 8 000. Sa population n'a cessé d'augmenter depuis 1793. Située en limite de la Corrèze, elle incarne une porte d'entrée du Périgord noir.

Fin 2003, Terrasson-Lavilledieu intègre la Communauté de Communes du Terrassonnais dont elle est le siège. Celle-ci est dissoute au 31 décembre 2013 et remplacée au 1er janvier 2014 par la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord noir Thenon Hautefort dont elle est également le siège. Le Terrassonnais est aujourd'hui un des principaux pôles d'emplois de la Dordogne.

Foncier : Il est envisagé de créer une zone d'activité économique sur la Commune de Terrasson à l'extrême est du département, au lieu-dit de la Coudonnie. Il s'agit de nombreuses parcelles agricoles, non viabilisées. Le site offre une possibilité de raccordement aux réseaux du fait de sa proximité à des zones équipées. Il présente un cadre paysager attractif et une bonne visibilité, à l'entrée de ville et sur un axe de circulation majeur.

Projet : La Commune de Terrasson a identifié le secteur de Coudonnies pour la réalisation d'un projet économique à travers une Zone d'Aménagement Concertée menée par la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort.

Ce projet, d'une surface globale de 323 955m², pour 211 525m² commercialisables, s'intègre dans un pôle économique majeur de l'est de Terrasson, au sein d'un ensemble comprenant également la ZI du Coutal et le lotissement commercial voisin ainsi que la ZAE du Moulin Rouge.

Convention : L'EPF devrait intervenir sur ce projet au terme d'une convention opérationnelle signée fin 2017 avec Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, qui détient la compétence urbanisme. Cette convention permettra à l'EPF de réaliser les acquisitions, démolitions éventuelles et cessions à des opérateurs privés en consultation avec les collectivités.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce secteur pur faciliter son intervention et les négociations avec les propriétaires.

Actions : Il est à envisager au minimum une année de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. Cette phase de négociation pourra être suivie, si les négociations n'aboutissent pas, à la préparation d'un dossier de DUP. Prévoir minimum 2ans avant que l'EPF ne puisse acquérir les fonciers.

FICHE PROJET

Reconversion d'une friche industrielle au Vanneau-Irleau (79)

Convention : Commune du Vanneau-Irleau - Convention n° CP 79-12-011 maîtrise foncière de la friche « Mathé » signée le 6 novembre 2012 avec la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Présentation du site :

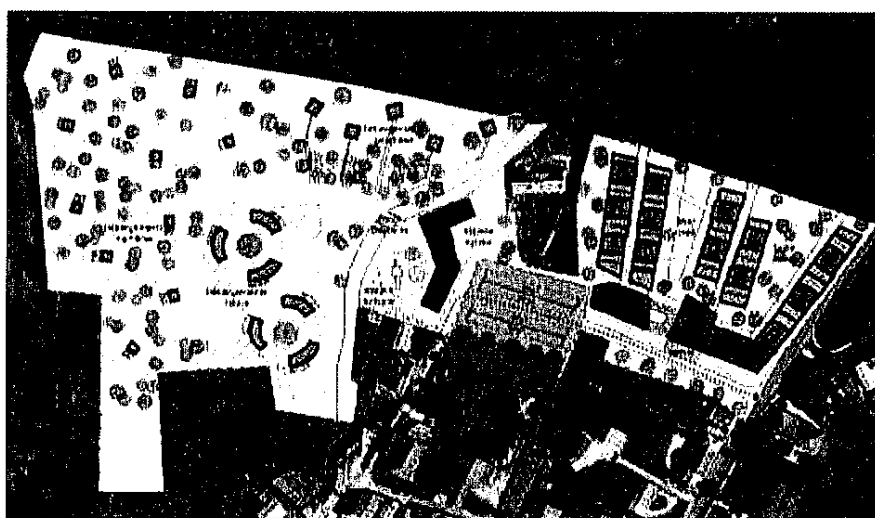


L'ancien site industriel des établissements Mathé, localisé sur la commune du Vanneau-Irleau au cœur du Marais Poitevin, dans la continuité du bourg d'Irleau, s'étend sur 6,4 hectares dont 2,24 hectares de bâtiments. Le site industriel correspond à une ancienne usine de fabrication de contreplaqué en activité dans les années 1950 à 2007 et qui fut longtemps le poumon économique du village. Sa fermeture définitive en 2009 a laissé l'ensemble des bâtiments à l'abandon et un site en déshérence.

Caractéristiques du projet :

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) s'est fixé pour objectif majeur de renforcer l'attractivité du territoire en intégrant une dynamique de développement durable. A ce titre, la CAN porte le projet de reconversion du site « Mathé » et a approuvé par délibération le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet qui permettrait de relancer l'activité économique dans ce secteur du Marais Poitevin.

C'est donc pour accompagner la CAN dans la réalisation de cet objectif que l'EPF de Nouvelle-Aquitaine s'associe avec elle à travers la signature d'une convention. Le projet de la CAN consiste à réaménager ce site et y développer des infrastructures touristiques, notamment des hébergements insolites.



*Schéma d'intention
du projet*

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n°2017 837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine
107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432- 86011 POITIERS CEDEX • Tél : 05 49 62 67 52 • Fax : 05 49 62 98 97 • contact@epfna.fr
RCS de Poitiers- Siret 510 194 186 00035- Code APE 8413Z • site internet : www.epfna.fr

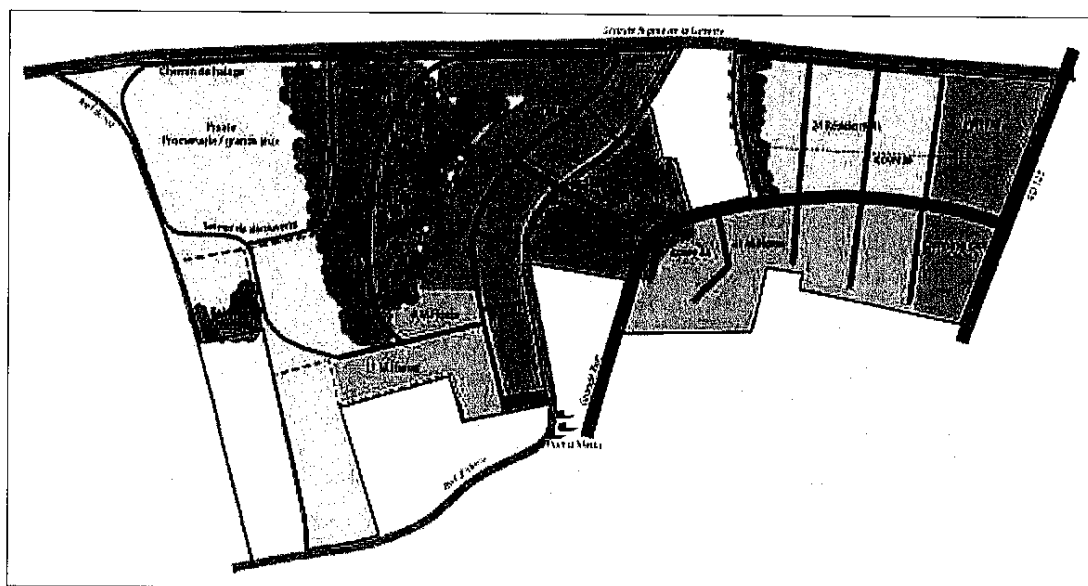
Afin de faciliter la réalisation du projet de la CAN, l'EPF de Poitou-Charentes a procédé à la construction des bâtiments existants et à la dépollution du site afin de céder le foncier « prêt à l'emploi » à un opérateur public ou privé. La démolition des superstructures et l'enlèvement des cuves à carburant de la station-service du site ont en parallèle été réalisés entre fin 2015 et début 2016.



Bilan du projet :

L'EPF a acquis ce site en 2013 pour environ 70 000 € et a mené les travaux de déconstruction des superstructures et a mis en sécurité du site pour environ 700 000 €.

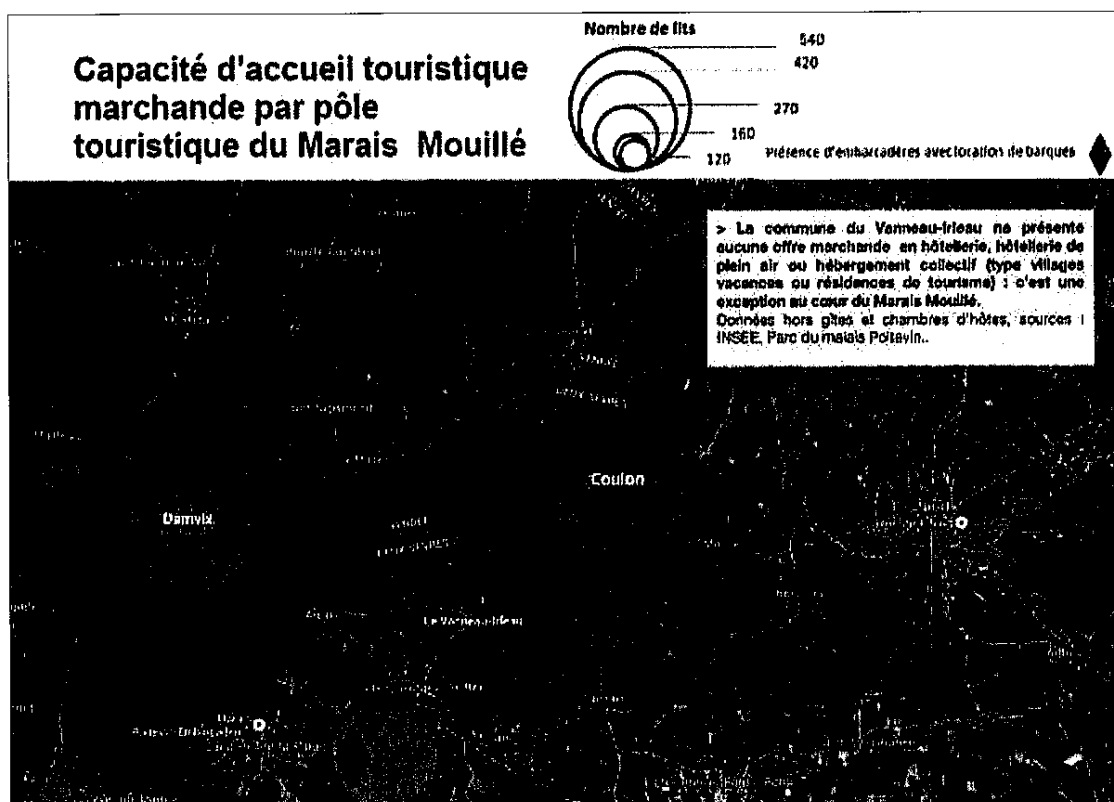
Une consultation d'opérateurs a été menée fin 2016. Le groupe SOMIVAL a déposé une offre répondant aux ambitions de la CAN et de l'EPF. Il prévoit la création d'un bâtiment d'accueil et services, une piscine, jeux d'enfants et espaces de convivialité ainsi que 40 hébergements haut de gamme, 15 hébergements toilés, 50 hébergements mobiles de loisirs et un secteur affecté aux résidences mobiles de loisirs.



Cependant, le projet proposé sur le plan financier montre quelques réticences de la part de la CAN. En effet, ce projet prévoit une mise à contribution de la collectivité en matière de viabilisation et de renaturation du site. De plus, l'offre d'acquisition du foncier, portée à 100 000 €, ne permet pas de couvrir l'ensemble des dépenses engagées par l'EPF, d'autant qu'il reste encore des travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton à réaliser.

Si la CAN souhaite engager le projet en 2017, l'EPF pourra réaliser ces travaux complémentaires pendant le travail préparatoire entre la CAN et l'opérateur en 2018 avant la cession.

Travaux d'aménagement la charge de la collectivité	Accès/circulation	488 200 €
	Réseaux	479 000 €
	Equipements/plantations	215 800 €
	Parking véhicules et camping-cars	314 400 €
	Espace Nature et Découverte	74 800 €
	Total	1 572 200 €
Travaux d'aménagement la charge de la société de projet	Accueil/services/piscine	500 000 €
	Hébergements	2 150 000 €
	Equipement et mobilier	150 000 €
	Acquisition du site, études, maîtrise d'œuvre	500 000 €
	Total	3 300 000 €



20 OCT. 2017

FICHE ACTION N° 5

DURRIER - ARRIVEE

Rénovation d'un immeuble remarquable du centre-ville : L'ancienne hôtellerie Saint-Jacques

Contexte :

La ville de Châtelleraut a souhaité conventionner auprès de l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes pour mobiliser cet outil à destination des collectivités pour réaliser l'acquisition du foncier identifié comme stratégique dans le cœur de ville de Châtelleraut.

Une convention qui concerne les centres-anciens (périmètre qui correspond à celui des autres dispositifs tels que l'OPAH-RU) a été validée pour une durée de 6 ans à hauteur de 2 millions d'euros d'investissement.

Cette convention a pris effet lors de la première acquisition réalisée par l'EPF pour le compte de la collectivité, un immeuble situé 34 rue du Cygne saint Jacques nommé « hôtellerie saint-jacques » grâce à la délégation du droit de préemption urbain.

Enjeux :

Ce bâtiment, dont la construction a débuté au Xvème siècle, représente une emprise foncière d'environ 1000m2 pour une surface de plancher totale de 988m2. Remanié au cours du temps, sa façade principale rue du Cygne Saint Jacques date du milieu du XIXème siècle.

Il présente un réel potentiel en termes de création de logements qualitatifs dans les centre-anciens.

Une étude patrimoniale a été réalisée en 2016 afin de retracer l'histoire de cet ensemble immobilier et étudier la possibilité de créer un espace de respiration urbaine sur une partie de la parcelle, attenant à l'église Saint-Jacques.

La collectivité, qui travaille à restituer au centre-ville ses qualités et son attractivité résidentielle souhaite accompagner la mise en œuvre d'un projet immobilier qualitatif pour créer des logements de standing.

Besoins d'intervention :

définition d'un projet immobilier avec un chiffrage travaux
recherche d'investisseurs potentiels

Financements et pilotage :

1/ étude du potentiel de reconversion de l'immeuble - estimation du coût de la prestation: 15 K€
Maîtrise d'ouvrage : Ville ; Financement - Ville: 10 K€ et CDC: 5 K€

2/Recherche d'investisseur - conduite d'appel à projets - estimation du coût de la prestation: 10 K€
Maîtrise d'ouvrage : CDC; Financement - CDC: 10 K€

3/ Opération de création d'une aire de respiration urbaine - estimation du coût: 350 K€
Maîtrise d'ouvrage : Agglomération; Financement - Agglomération: 350 K€

Calendrier :

mise en œuvre début 2018 d'une étude de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du bâtiment et conduite d'un appel à projet pour acquisition de l'ensemble immobilier

Perspectives de partenariat Caisse des Dépôts

Tout accompagnement de type Investisseur, Prêteur et/ou Bancaire

Ingénierie

- Ingénierie préalable au projet : étude du potentiel de reconversion de l'ensemble immobilier dans une perspective de co-investissement

Investissement

- Recherche d'investisseurs connus par la caisse des dépôts et consignations

- Investissement direct dans une opération emblématique, type tourisme (classique ou offre pour jeunes ou résidence de tourisme) ou hébergement seniors

- Appui via les outils dont la Caisse des Dépôts est actionnaire. Ex : SEMPAT/SEP

Prêteur

- Prêts directement à la collectivité ou au bailleur social (SEM ou Habitat de la Vienne) pour développer une offre de qualité sur de la mixité sociale : possibilité d'opération mixte (sociale/ libre)

20 OCT. 2017

URRIER - ARRIVEE

FICHE ACTION N° 1 – FICHE ENSEMBLIER DE LA CONVENTION**Identification et propositions de traitement des immeubles
les plus stratégiques du centre-ville****Contexte :**

Les mutations commerciales à l'œuvre depuis les années 1960 et l'avènement des premiers centres commerciaux en périphérie des communes, en parallèle de la généralisation de la voiture individuelle, ont totalement bouleversé l'attractivité des centres-villes et transformé leurs usages.

En 2017, un phénomène de sur-abondance de cellules commerciales s'observe à Châtelleraut comme sur le reste du territoire national, avec une vacance qui se développe dans les centres-villes et qui nécessite d'engager des reconversions de certaines cellules. Concernant le volet résidentiel du centre-ville, il est également nécessaire de déterminer quel foncier est en capacité de muter pour accueillir de l'habitat adapté aux besoins, grâce à des opérations innovantes de reconquête du patrimoine. Apparaît aujourd'hui la nécessité de resserrer l'activité commerciale autour de secteurs stratégiques tels que des places, des espaces urbains très qualitatifs tels que des bords de rivière...

Enjeux : identifier les immeubles les plus stratégiques qui peuvent nécessiter un traitement public et définition de scénarios d'intervention

Pour restituer au centre-ville une morphologie commerciale cohérente, c'est à dire plus condensée et adaptée aux réalités économiques actuelles, il est nécessaire d'une part d'identifier précisément le foncier le plus stratégique qui servira de points d'appuis à une nouvelle géographie commerciale et résidentielle : les immeubles phares et leur attribuer des fonctions précises. D'autre part, en lien avec le projet de concession d'aménagement, de proposer des scénarios d'intervention sur ces immeubles : acquisition amélioration, accompagnement du propriétaire dans un projet... en vue de déterminer une destination concrète pour ces immeubles, des perspectives de traitement

Besoins d'intervention :

- Diagnostic du foncier stratégique de centre ville sous-exploité voire non exploité
 - Définition de scénarios d'intervention et chiffrage des opérations pour les bâtiments les plus stratégiques (types d'outils à utiliser et quelles destinations)
- Ce travail de diagnostic permettra d'alimenter la démarche d'élaboration d'une nouvelle convention publique d'aménagement

Financements et pilotage :

Maîtrise d'ouvrage : Ville
Estimation du coût de la prestation: 30 K €
Financement: Ville 20 K€ et CDC 10 K€

Calendrier :

Diagnostic à réaliser en 2018 grâce à un bureau d'étude spécialisé

Perspectives de partenariat Caisse des Dépôts**Tout accompagnement de type Investisseur, Prêteur et/ou Bancaire****Ingénierie**

- Ingénierie préalable au projet

Investissement

- Investissement direct dans une opération emblématique, via la constitution d'une SCI de portage immobilier en vue d'accompagner les nouveaux usages
- Portage commercial, type maîtrise des murs et/ou des fonds: pépinière commerciale innovante ou expérience type SEMAEST Paris
- Appui via les outils dont la Caisse des Dépôts est actionnaire. Ex : SEMPAT/SEP

Prêteur

- Prêts directement à la collectivité ou au bailleur social (SEM ou Habitat de la Vienne) pour développer une offre de qualité sur de la mixité sociale

Bancaire

- Accompagnement bancaire à l'opération (via la SEM): concours bancaire aux opérations en lien avec la nouvelle offre EPL+
- Appui à l'implantation des partenaires du droit réglementé en centre ville (prêts adaptés à la profession)

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-095

CA-2018-53 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » du Ministère de la Cohésion des Territoires - Principes d'action de l'EPF sur les centres-villes des villes moyennes

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 53

Approbation du rapport relatif à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » du ministère de la Cohésion des Territoires

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

- PREND ACTE du rapport relatif à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » du ministère de la Cohésion des Territoires
- APPROUVE les modalités d'intervention de l'EPF dans le cadre de ce plan national
- DECIDE que l'EPF pourra être signataire des conventions d'ORT qui seront examinées en Conseil d'Administration ou en Bureau du fait de sa délégation
- DECIDE que l'EPF pourra appuyer, au travers de ces conventions, la définition d'une stratégie d'intervention foncière en cœur de ville, par la réalisation d'études, l'intervention foncière, la valorisation des biens acquis, et la mobilisation du réseau local des acteurs publics et privés.
- VALIDE les propositions, notamment l'animation d'un réseau de villes moyennes et petites villes

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 20 MARS 2018
Le Préfet,

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

**Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national
« Action Cœur de Ville » du Ministère de la Cohésion des Territoires**

Principes d'action de l'EPF sur les centres-villes des villes moyennes

Dans le cadre des axes du PPI 2014-2018 en faveur de la mobilisation de l'EPF auprès des villes moyennes, l'EPF avait appuyer les communes candidates à l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs » en 2014 et a poursuivi dans la foulée jusqu'actuellement en 2018 des interventions en études, puis intervention opérationnelle foncière sur les communes qui l'ont souhaité.

Le plan nationale « Action Cœur de Ville » lancé par le Ministre de la Cohésion des Territoires le 15 décembre 2017 sollicitant des candidatures de villes moyennes pour des actions en centre-ville, il est prévu qu'Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Anah, l'Etat et l'EPF participent à une convention ORT opérationnelle d'appui aux villes retenues.

Il est en conséquence proposé aux administrateurs de prendre connaissance de cette action, de vérifier qu'elle est conforme au PPI et donc qu'elle peut être éligible à un appui des villes candidates, d'une part, et des villes retenues, d'autre part.

L'action de l'EPF en faveur des centralités de villes moyennes

Dans le cadre du PPI 2014-2018, l'EPF est très fortement mobilisé dans l'appui aux villes moyennes pour la revitalisation de leur centre-ville, en mobilisant des outils et moyens importants et adaptés pour permettre la concrétisation d'actions de reconstruction de la ville sur la ville.

En effet, dans le cadre de la préparation des candidatures à l'AMI Centres-bourgs du Gouvernement Ayrault en 2014, l'EPF a accompagné l'ensemble des collectivités candidates tant en matière d'études afin d'amplifier le volet foncier et opérationnel, qu'en termes d'acquisition foncière en centre ancien (Saint-Maixent, Montmorillon, Barbezieux, ...). L'occasion de cet AMI, l'EPF a concrétisé et prolongé une réflexion et une action dès 2014 sur la revitalisation du foncier commercial des centres anciens dans les villes moyennes de Thouars, Loudun, Cognac, Parthenay, Saintes et St Jean d'Angely notamment, mais également très rapidement ensuite dans d'autres villes, y compris des centres-bourgs.

La dévitalisation des cœurs de villes moyennes, confrontées à une fragilisation de leur attractivité commerciale, résidentielle et économique, apparaît endémique désormais et fait l'objet d'une prise de conscience importante au niveau politique et médiatique. Au-delà de la vacance dans le parc de logement traditionnellement analysée, la vacance commerciale constitue la manifestation la plus visible de ce phénomène de dévitalisation. Elle concerne tout particulièrement les villes moyennes de Nouvelle-Aquitaine : parmi les 25 cœurs de ville moyenne qui concentrent, en France, plus de 15% locaux vacants, 6 sont situés dans la région, dont 5 dans le périmètre de l'EPFNA (Châtelleraut, Libourne, Marmande, Villeneuve-sur-Lot et Guéret) (Source : Fédération Procos). Au-delà de la perte

d'attractivité commerciale, ce phénomène traduit une spirale de déprise qui risque d'entraîner le territoire dans son ensemble, périphérie comprise. Pour recréer des conditions de marché favorables en centre-ville, il est donc nécessaire d'agir sur tous les leviers : habitat, emploi, cadre de vie, commerce, tourisme, équipements, accessibilité, ... Dans un contexte problématiques territoriales accrues et la difficulté de conduire une action structurelle efficace, la coordination et la mise en cohérence des moyens permettront de renforcer une efficacité des dispositifs mobilisés.

Ainsi, l'intervention de l'EPF en centre-ville de Niort, en coordination avec la stratégie mise en place par la Ville, portant sur la maîtrise et la valorisation de la Galerie du Donjon, a démontré l'efficacité et son caractère optimal de l'outil foncier pour la revitalisation d'un cœur de ville moyenne. En effet, la résorption de cette friche et l'installation d'un magasin H&M ont fortement contribué à renforcer la dynamique commerciale du centre-ville, qui se traduit aujourd'hui par d'autres perspectives d'installations d'enseignes nationales, notamment par le biais d'une nouvelle intervention foncière sur la galerie Victor-Hugo.

Les projets en cours à Angoulême, Barbezieux, Cognac, Thouars, Saint-Maixent tendent à montrer qu'une approche foncière par îlots à restructurer, mise en œuvre dans le cadre d'une stratégie localisée intégrant l'ensemble des composantes de l'urbain (logements au travers d'une OPAH notamment, économie, déplacements, flux, dynamique commerciale...) peut apporter des résultats très concrets, s'ils sont bien ciblés et adaptés au marché.

Avec l'extension du territoire de compétence de l'EPF, les signatures de conventions portant sur la valorisation du foncier commercial et résidentiel en cœur de ville deviennent encore plus importantes, par la signature de conventions cadre, en cours de déclinaison opérationnelle sur des agglomérations comme Limoges, Périgueux, Bergerac, Guéret, Marmande, La Souterraine, ... La dynamique mise en place sur le Poitou-Charentes peut ainsi être dupliquée et mutualisée sur l'ensemble des 10 départements.

Dans le même but, une convention d'objectifs a été signée le 8 février 2018 entre l'EPF et le Département du Lot et Garonne, ciblant principalement la revitalisation des centres anciens et d'un réseau de centres-bourgs, pôles d'appui, et la mise en commun des moyens techniques et financiers pour accélérer la dynamique mise en place par les collectivités avec le Département. Une démarche similaire sera proposée autant que possible en Dordogne, en Gironde, en Creuse, voire en Corrèze.

Le plan national « Action Cœur de ville »

Le Gouvernement a annoncé le 15 décembre dernier l'engagement du programme « Action Cœur de ville », démarche partenariale en faveur des villes moyennes.

Les centres villes, dans leur grande diversité, ont tous en commun de porter l'identité de leur territoire. Les évolutions qu'on y observe depuis quelques années sont parfois spectaculaires, tout particulièrement sur le plan du commerce, de l'habitat et de la précarisation de la population. Pour permettre à ces villes de retrouver un meilleur équilibre, pour redonner attractivité et dynamisme à leurs centres, le Gouvernement a décidé de lancer un plan en faveur des villes de rayonnement régional.

Ce plan a pour objectif de s'attaquer dans la durée aux dysfonctionnements auxquels sont confrontés ces territoires dans tous les domaines : l'habitat, le commerce, la création d'emplois, mais aussi les transports et la mobilité, l'offre éducative, culturelle et sportive, la qualité des sites d'enseignement, le développement des usages des outils numériques...

Le dispositif Action Cœur de ville mobilise plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1 Md€ de l'Anah.

Les EPF sont identifiés comme des partenaires complémentaires importants dans cette démarche inédite dans des territoires « détendus » et ruraux.

Le soutien de l'État se formaliserait, selon les éléments de la circulaire du 10 janvier 2018, par un contrat cadre qui engagera la commune, son intercommunalité et les partenaires du plan. Le contrat intègrera toutes les démarches en cours d'élaboration. Il devra répondre de façon concrète aux enjeux locaux et aux besoins exprimés par la population et les entreprises.

La démarche d'accompagnement proposée donnera lieu à la signature d'un contrat spécifique et à la mise en œuvre d'une Opération de revitalisation territoriale (ORT). L'Etat, la Caisse des Dépôts, Action Logement, l'EPF et l'ANAH en seront signataires avec la commune et l'EPCI auquel elle appartient. Ce programme permettrait aux communes retenues de bénéficier, pour la revitalisation de leur centralité, d'un accompagnement à trois niveaux :

- Des moyens pour renforcer leurs équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et la coordination des projets dans la durée
- Des conditions plus incitatives pour financer les projets et un accès simplifié aux financements
- Un accompagnement pour concevoir et mettre en œuvre des initiatives innovantes en matière d'habitat, de déplacement, de solutions numériques et de développement durable.

Le plan ne prévoit ni liste de villes fixée au niveau central, ni seuil démographique minimal. Le plan s'adresse aux Maires et Présidents d'Intercommunalités, qui exprimeront leur intérêt à intégrer le plan, en accord avec l'intercommunalité. Un périmètre d'intervention en centre-ville sera défini collectivement pour la mise en œuvre des actions de revitalisation.

Les villes et intercommunalités dont le projet est abouti contractualiseraient dès 2018. Celles dont le projet est en cours d'élaboration établiraient un protocole de préfiguration du contrat en 2018, pour une contractualisation en 2019 ou 2020 selon leur degré d'avancement.

Sur le territoire de compétence de l'EPF, une vingtaine de collectivités auraient manifesté aux Préfets leur intérêt de bénéficier de ce dispositif en s'appuyant sur les villes qui ont sollicité l'EPF, dont Angoulême, Bergerac, Châtelleraut, Cognac, Guéret, Libourne, Limoges, Marmande/Tonneins, Périgueux, Sainte-Livrade, Saintes, Saint-Jean d'Angely, La Réole notamment. Le Préfet de Région a adressé au Ministre le 15 février une liste de collectivités candidates. Elles ont été hiérarchisées par le Préfets de département. Le Ministre doit annoncer des mesures à l'horizon du 15 mars 2018.

La démarche d'intervention de l'EPF dans le cadre de ce plan national

Dans la poursuite de son investissement en faveur de la revitalisation des centres-villes, il est proposé aux administrateurs de valider que l'EPF se mobilisera fortement dans le cadre de l'ORT aux côtés des villes candidates pour engager une politique foncière active principalement en faveur de la production de logement, de la redynamisation commerciale ou de développement économique des cœurs de ville.

Cette mobilisation pourra se traduire par la signature, par l'EPF, de la convention « ORT » avec les communes lauréates, l'Etat et leurs partenaires (CDC, Action Logement, ANAH, ...)

Dans le cadre de conventions et de la convention d'ORT, l'EPF pourra mettre à disposition des communes retenues son ingénierie foncière, ainsi que son expertise développée depuis début 2014 en matière d'intervention en faveur des centres anciens et de leur attractivité commerciale et résidentielle :

- Un accompagnement dans la définition d'une stratégie foncière. L'EPF pourra proposer lorsque cela est nécessaire un repérage de fonciers stratégiques pour la mise en œuvre du projet de

revitalisation, particulièrement pour la résorption de friches, l'adaptation et le développement de l'offre résidentielle et commerciale en cœur de ville. Les communes candidates présentent, en la matière, un niveau d'avancement très divers dans la définition de leur stratégie foncière. Certaines ont d'ores et déjà ciblé des interventions à mener court terme, et sollicité l'EPF au travers d'une convention opérationnelle, d'autres ont encore besoin de prioriser les cibles d'interventions, et pourraient justifier le lancement d'une étude pour identifier les immeubles les plus stratégiques à traiter en priorité.

- La réalisation d'études qui permettraient de préciser la faisabilité opérationnelle et financière d'un projet de revalorisation de friches ou de biens. A titre d'exemple, des études ont ainsi été réalisées sur le centre-ville de petites villes/ villes moyennes du Poitou-Charentes (Loudun, Thouars, Saint-Maixent, Cognac, Saintes, Saint-Jean-d'Angely). Elles ont permis de vérifier le potentiel de chaque site pour l'accueil d'activités commerciales et de définir des scénarios de programmation, permettant leur affectation à des activités commerciales ou culturelles en rez-de-chaussée et des logements aux étages. Ces études sont également pertinentes pour préciser les conditions de mobilisation d'un opérateur et préparer les consultations ou lancements d'appels à manifestation d'intérêt.
- L'intervention foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...), le portage foncier, la réalisation de travaux notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires, la consultation d'opérateurs et la revente des biens acquis. Pour accroître l'efficacité des moyens mobilisés dans le cadre de l'ORT, il est en effet déterminant d'agir rapidement et de manière très concrète sur les emplacements stratégiques (places, rues marchandes principales, angle de rues) pour donner à voir le potentiel de ces centres-villes et enclencher une spirale positive de requalification. Dans le même objectif, une occupation temporaire des biens acquis sera encouragée à chaque fois que cela est nécessaire (décalage dans le lancement des travaux de valorisation ou de démolition) et possible, par une activité commerciale, associative ou culturelle.

A la demande de plusieurs villes et agglomérations, il est proposé que l'EPF mette en place sur son territoire un réseau de villes moyennes, réunissant élus et techniciens des villes qu'il accompagne, afin de permettre le partage et la capitalisation des expériences engagées en matière de valorisation du foncier commercial à l'échelle de son périmètre d'intervention. Ce réseau pourrait, si les administrateurs le validaient, également permettre d'associer ponctuellement d'autres partenaires publics ou privés (dont l'Institut pour la Ville et le Commerce ou l'Assemblée des Communautés de France) pour des apports techniques et une meilleure connaissance du marché.

En parallèle, l'EPF va signer une convention avec la Caisse des Dépôts et avec Action Logement pour préciser et mobiliser conjointement et immédiatement des leviers permettant d'apporter un appui opérationnel et coordonné aux collectivités concernées par ce plan national. Cela permettra de proposer aux Préfets des leviers efficaces immédiatement.

Pièces jointes :

Délibération du point 6 du 13 décembre 2017, du point 7 du 13 mai 2016, du point 10c du 23 septembre 2014



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

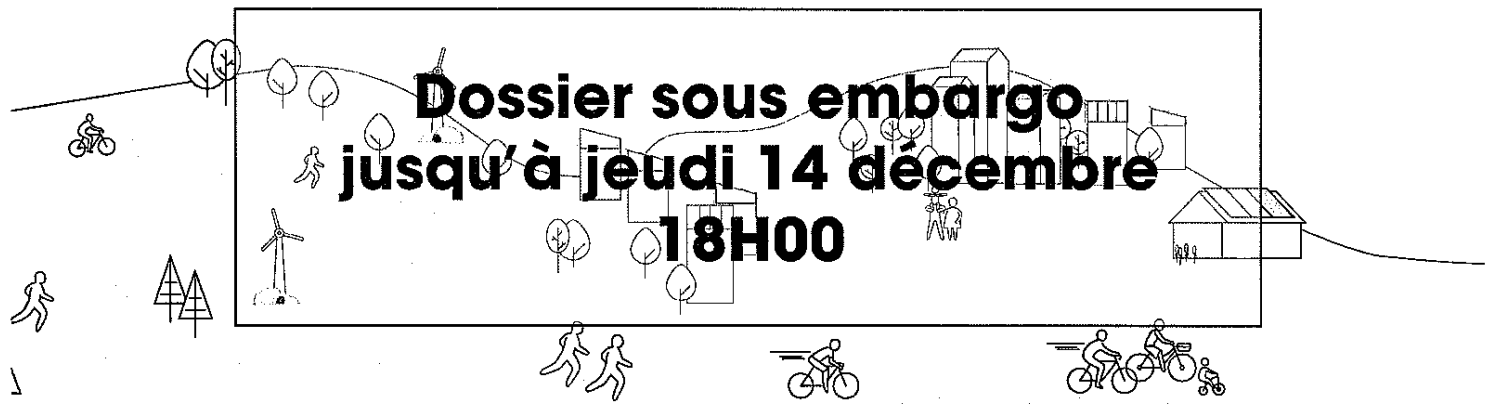
Action Cœur de Ville

Inventons
les territoires
de demain

Dossier de presse

15 décembre 2017 | Rodez

**Dossier sous embargo
jusqu'à jeudi 14 décembre
18H00**



Sommaire

- 4** Les villes moyennes en chiffres
- 5** Une ambition partagée, une démarche concertée
- 8** Le cœur de ville de demain
- 12** Les mesures pour les communes et les intercommunalités
- 13** Les mesures pour les commerces et activités économiques et de services
- 16** Les mesures pour les propriétaires et locataires en centre-ville
- 18** Les mesures pour les promoteurs immobiliers et les bailleurs
- 20** Les mesures pour les résidents et les visiteurs
- 22** Une mobilisation générale de tous les acteurs



Édito

UN PLAN POUR faire réussir les Cœurs de ville

Les villes moyennes portent une grande partie de l'identité de notre pays. Ce n'est pas leur taille qui fait leur personnalité territoriale : qualifiées de moyennes par comparaison avec les métropoles, elles sont, pour beaucoup de Français, la grande ville d'à côté. Elles ont toujours eu une fonction de centralité et portent le dynamisme de tous les territoires avoisinants.

Agir pour les villes moyennes revient à renforcer plus largement l'attraction de tous les territoires. Ces villes sont un atout pour notre pays. Elles représentent encore aujourd'hui pour les Français qui y vivent — plus d'un quart de la population — un cadre de vie à taille humaine, et pour les territoires ruraux, un moteur de développement trop longtemps négligé. Dans le nouveau paysage territorial qui se façonne dans notre pays et dans le monde, ces villes ont un rôle essentiel à jouer, en complémentarité des métropoles et des territoires ruraux.

C'est ce rôle que le plan national « **Action cœur de ville** » permet de conforter et d'affirmer. Les centres villes portent tout particulièrement l'identité du territoire et en cristallisent les enjeux majeurs. En leur donnant les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, « Action cœur de ville » est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce plan est au service des territoires et de leurs habitants, pour leur donner les moyens de maîtriser leur destin, de faire du « sur-mesure » en fonction des besoins réels.

« Action cœur de ville » permettra, sur la durée du quinquennat de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. Créatrices de valeur, elles seront renforcées dans ce rôle de ville régionale, dans leurs fonctions de centralité et de rayonnement administratif, éducatif, culturel, médical, patrimonial, économique et commercial.

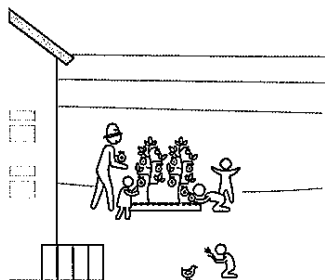
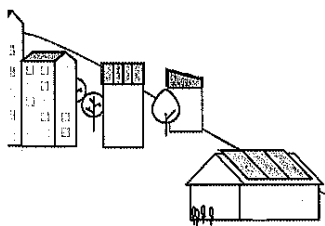
C'est une priorité nationale.



Jacques Mézard
ministre de la Cohésion
des territoires



Julien Denormandie
secrétaire d'État
auprès du ministre de la Cohésion
des territoires



Les villes moyennes en chiffres

Des villes structurantes pour leur territoire...

26 %

DE L'EMPLOI TOTAL EN FRANCE

1/3 DES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ FRANÇAIS

1/3 DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE SE SITUENT EN VILLES MOYENNES

23 %

DE LA POPULATION FRANÇAISE

... mais qui présentent des difficultés

36 %

DE JEUNES TITULAIRES D'UN DIPLÔME DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR CONTRE 42,9 % NATIONALEMENT

82 %

DES VILLES MOYENNES ONT UN TAUX DE CHÔMAGE SUPÉRIEUR À LA MOYENNE NATIONALE

TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS

8,2 %

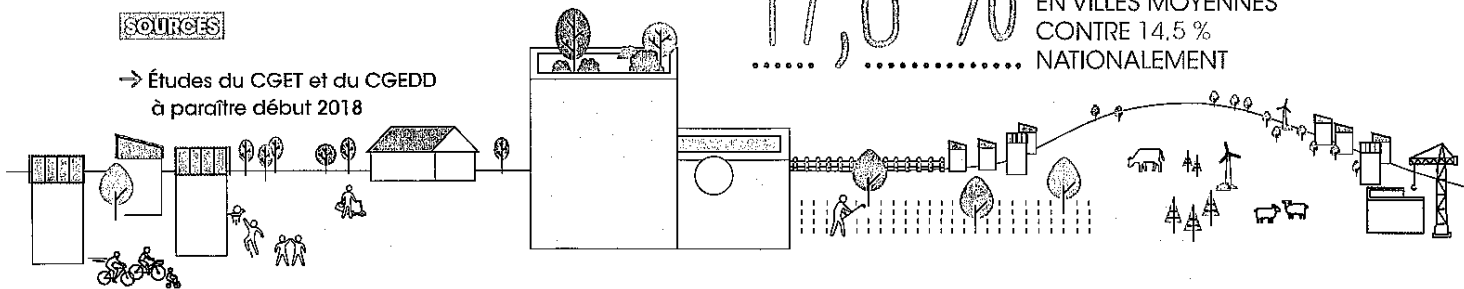
CONTRE 6,6 % NATIONALEMENT

17,8 %

C'EST LE TAUX DE PAUVRETÉ EN VILLES MOYENNES CONTRE 14,5 % NATIONALEMENT

SOURCES

→ Études du CGET et du CGEDD à paraître début 2018



UNE AMBITION UNE *partagée* DÉMARCHE *concertée*

Un plan en faveur des centres villes

Les centres villes, dans leur grande diversité, ont tous en commun de porter l'identité de leur territoire. Les évolutions qu'on y observe depuis quelques années sont parfois spectaculaires, tout particulièrement sur le plan du commerce, de l'habitat et de la précarisation de la population.

Pour permettre à ces villes de **retrouver un meilleur équilibre, pour redonner attractivité et dynamisme** à leurs centres, le Gouvernement a décidé de lancer **un plan en faveur des villes de rayonnement régional**.

Baptisé « **Action cœur de ville** », ce plan s'attaque dans la durée aux **dysfonctionnements existant dans tous les domaines** : l'habitat, le commerce, la création d'emplois, mais aussi les transports et la mobilité, l'offre éducative, culturelle et sportive, la qualité des sites d'enseignement, le développement des usages des outils numériques...

Il a été **élaboré en concertation avec les acteurs concernés**, publics et privés, et continuera à s'enrichir en 2018 autant que de besoin.

Un contrat qui inclut toutes les parties prenantes

- ⌚ Le soutien de l'État se formalisera par **un contrat cadre qui engagera la commune, son intercommunalité et les partenaires du plan**.
- ⌚ Le contrat intègrera toutes les démarches en cours d'élaboration : **c'est aussi un contrat de simplification**.
- ⌚ Il s'agit d'un **contrat « sur-mesure » qui devra répondre de façon concrète aux enjeux locaux** et aux besoins exprimés par la population et les entreprises.

Avec « **Action cœur de ville** », le Gouvernement mobilise

**plus de
5 milliards
d'euros
sur cinq ans**

dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1 Md€ de l'Anah.

Les territoires concernés

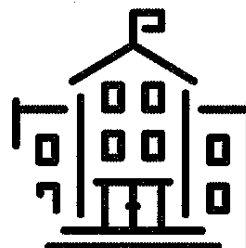
→ **VILLES DE RAYONNEMENT RÉGIONAL QUI ONT UN RÔLE DE CENTRALITÉ POUR LEUR BASSIN DE VIE**

→ **HORS D'UNE MÉTROPOLE**

Le plan ne prévoit ni liste de villes fixée au niveau central, ni seuil démographique minimal.

Le plan s'adresse aux maires, qui exprimeront leur intérêt à intégrer le plan, en accord avec l'intercommunalité.

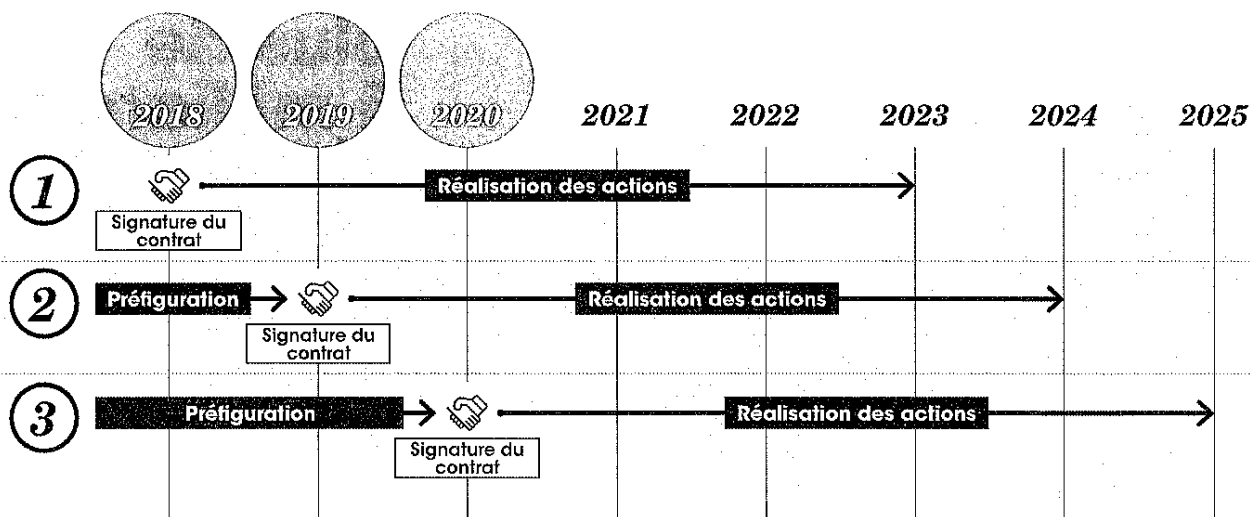
Un périmètre d'intervention en centre-ville sera défini collectivement pour la mise en œuvre des actions de revitalisation.

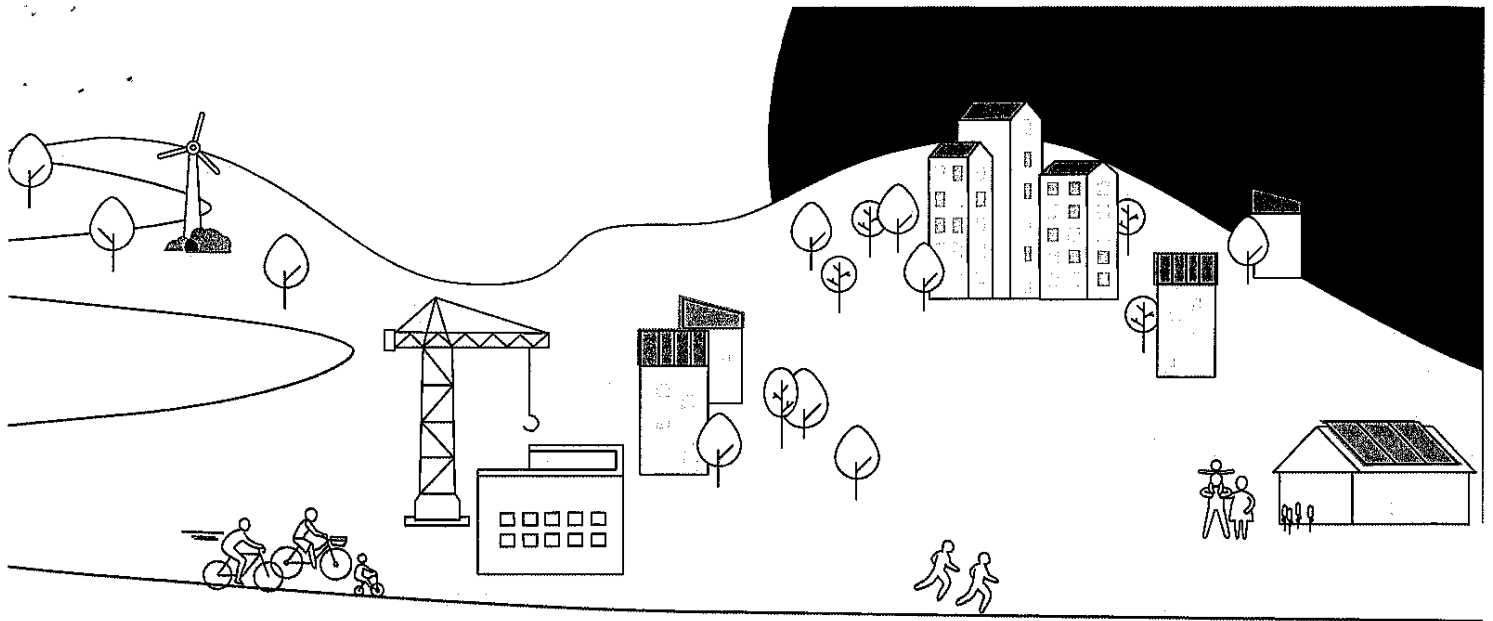


Un accompagnement « sur-mesure » des communes et de leur intercommunalité

Les villes dont le projet est abouti contractualiseront dès 2018. Celles dont le projet est en cours d'élaboration établiront un protocole de préfiguration du contrat en 2018.

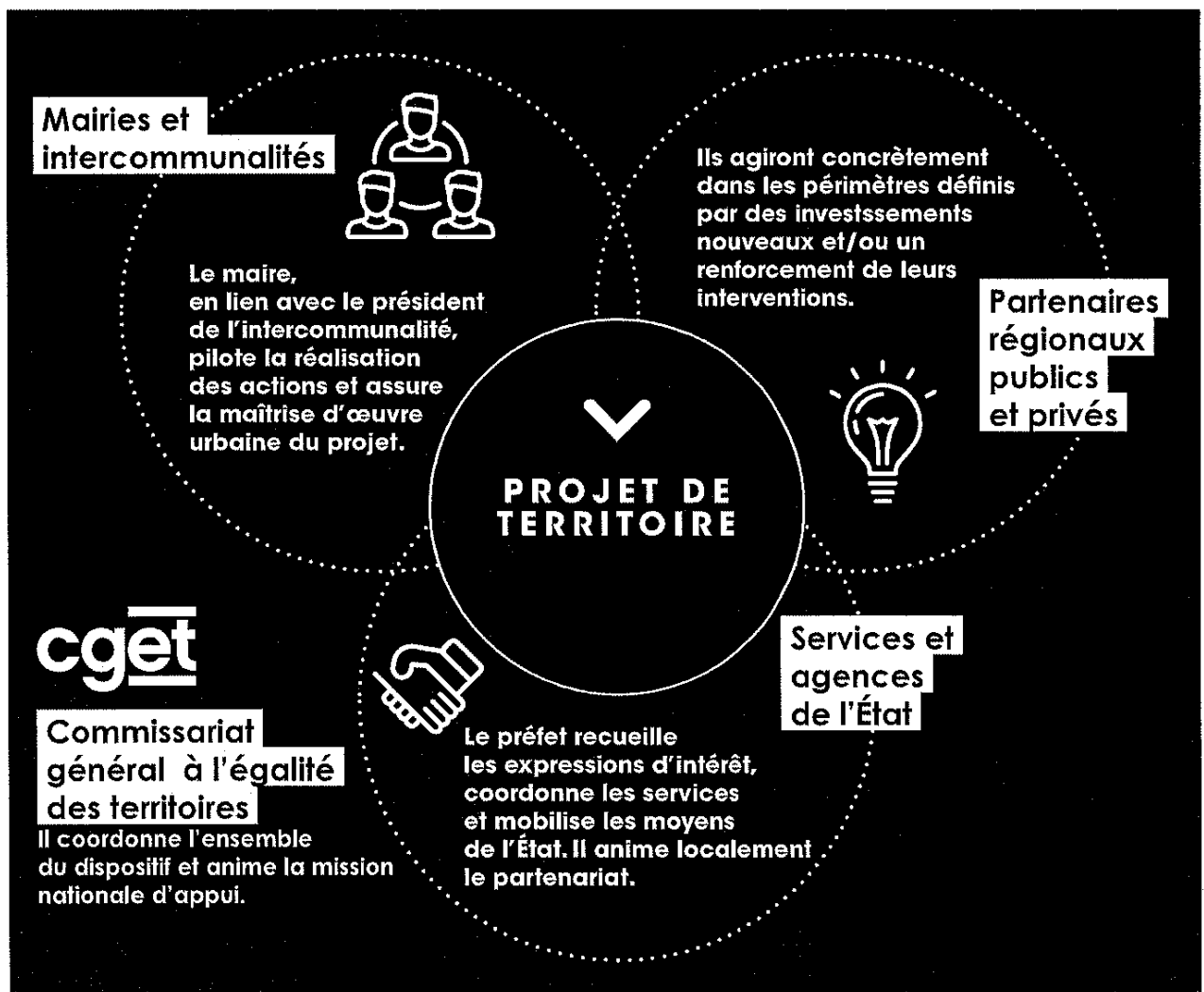
- 1** **2018** Communes dont le projet pour le centre-ville est abouti, l'ingénierie et la gouvernance opérationnelles, prêtes à la mise en œuvre dès 2018.
- 2** **2019** Communes avec diagnostic et projet partiel, gouvernance et/ou ingénierie à consolider. Elles seront accompagnées en 2018 pour finaliser leur démarche en 2019.
- 3** **2020** Communes avec diagnostic de situation incomplet et sans projet de territoire opérationnel. Elles se verront proposer, si besoin, des crédits d'étude et un cofinancement d'une direction de projet pour construire le plan d'actions, pour une contractualisation en 2019/2020.

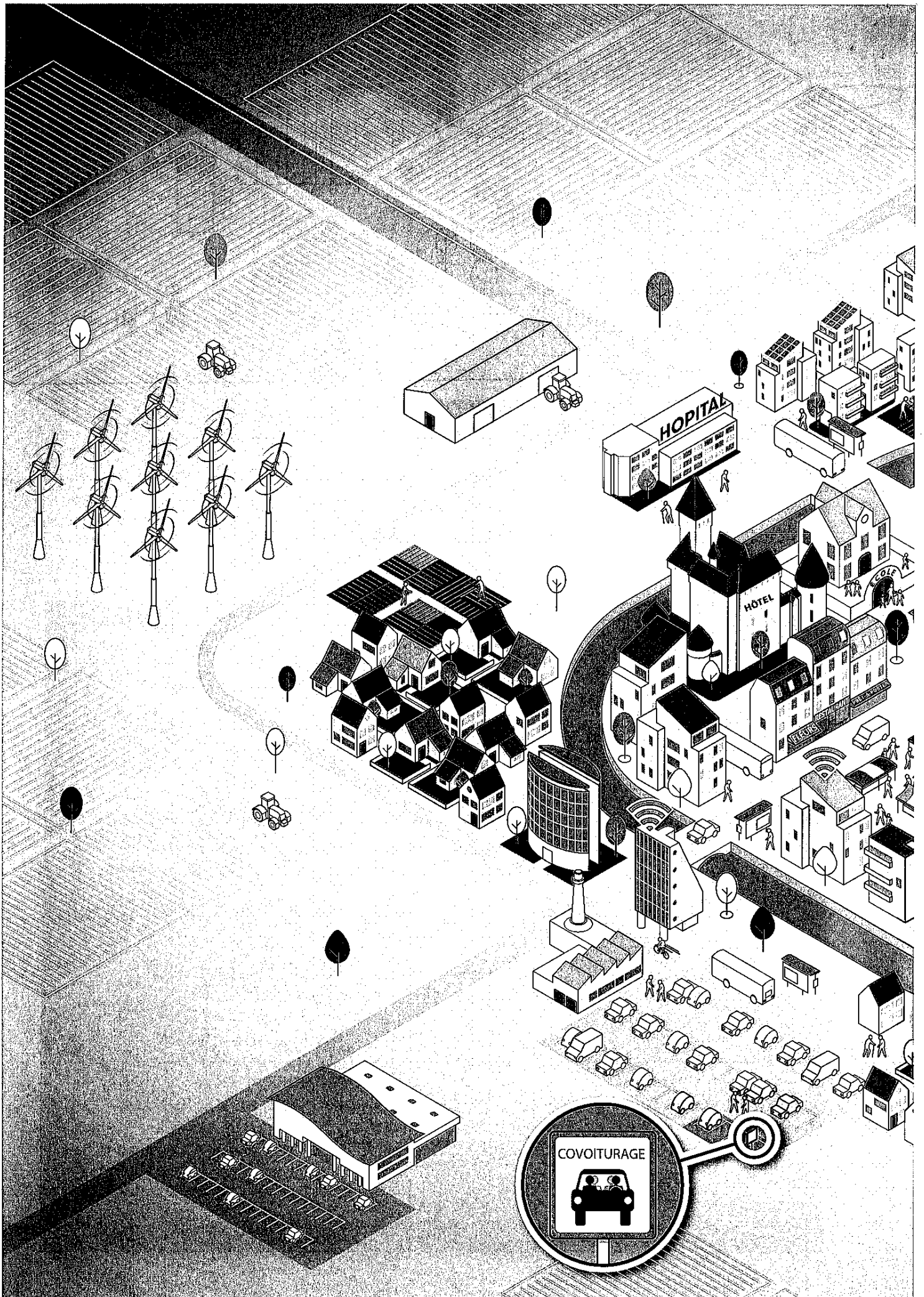


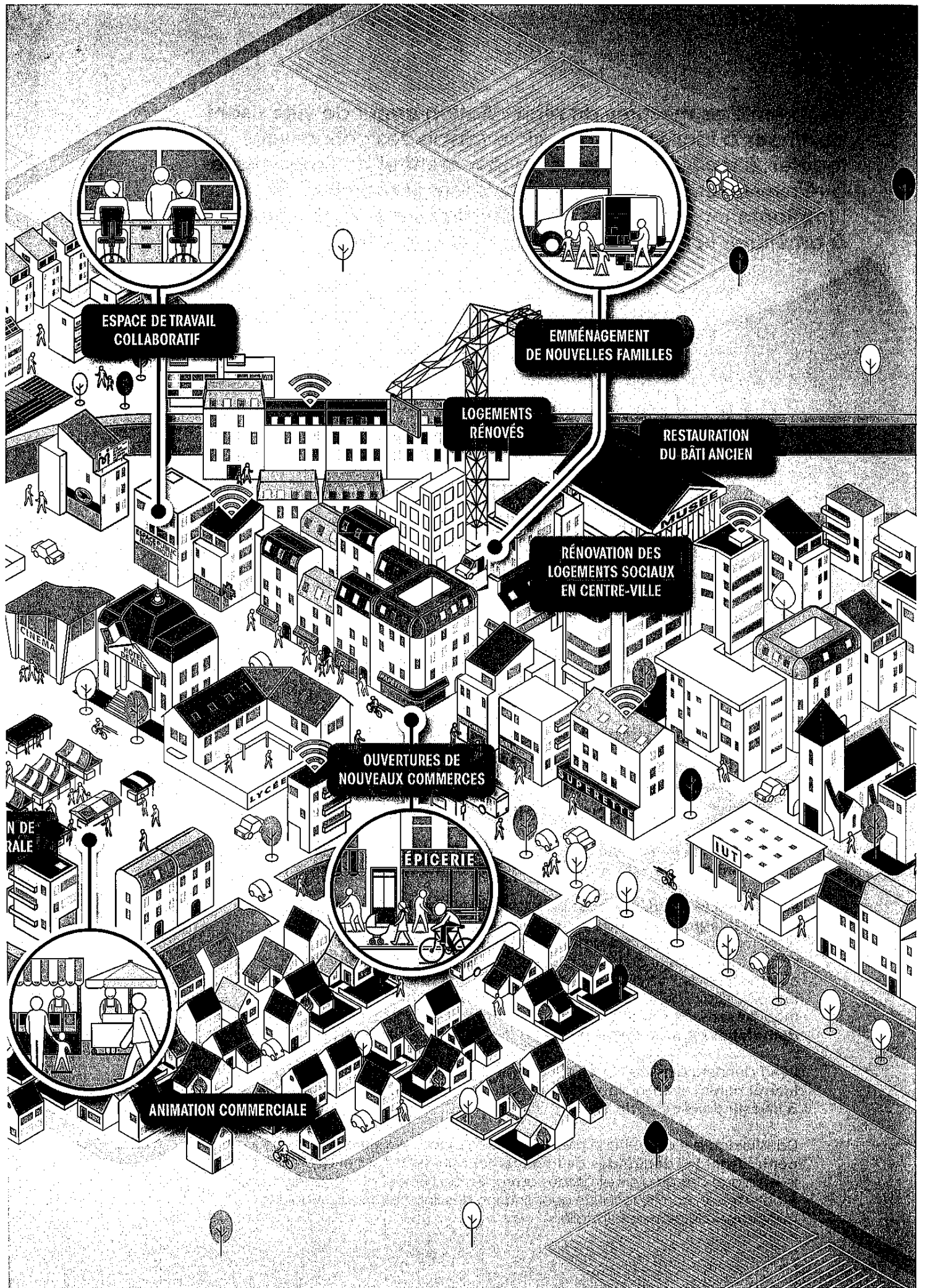


Un partenariat élargi

La mise en œuvre du plan se fait non seulement avec les collectivités territoriales mais aussi en fédérant des acteurs publics et privés, au plan national comme au plan local.

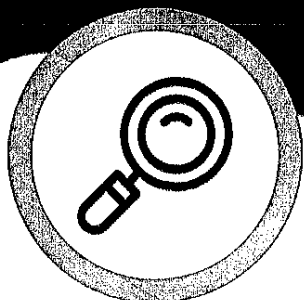






Les premières mesures du plan « Action coeur de ville » sont destinées à faciliter et soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en coeur de ville et, globalement, à améliorer les conditions de vie des habitants.

Les *mesures* pour les **communes** et *intercommunalités*



Mobiliser l'expertise et les ressources de tous les acteurs concernés pour la rénovation des centres villes afin de faciliter la réalisation des projets portés par la collectivité

→ L'Opération de revitalisation de territoire (ORT) : un périmètre prioritaire d'intervention pour faciliter et accélérer la concrétisation des projets

Pour simplifier les démarches pour les collectivités, l'ORT est un **contrat intégrateur unique** permettant de faire converger les dispositifs et les moyens mobilisables des signataires, publics et privés. Inscrit dans le projet de loi « Logement », ce dispositif, à l'initiative de la commune, définit un périmètre d'intervention sur la base d'un projet de territoire. Il traite de tous les enjeux de développement (habitat, commerce, mobilité, services, développement économique, etc.). Il réduira donc **les démarches contractuelles** parallèles des collectivités territoriales.

L'ORT donnera ainsi de la visibilité au projet de territoire, en affirmant son **intérêt public** et en incitant les acteurs privés (promoteurs, entreprises...) à **investir dans ce périmètre**.

Dans le cadre d'une ORT, le préfet mettra en place un « **guichet unique** » **centralisant les demandes de financement** qui simplifiera et accélérera le montage des dossiers et l'accès aux aides de l'État et de ses opérateurs. À cet effet, un comité local de coordination des financeurs associant les partenaires du plan sera installé.

Les préfets mobiliseront la Dotation de soutien à l'investissement local pour cofinancer des projets d'investissement.

→ **Donner aux collectivités les moyens de renforcer les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et la coordination des projets dans la durée**

La réussite des projets de requalification en centre-ville dépend en grande partie de la qualité du pilotage technique, de la création d'une véritable maîtrise d'œuvre urbaine et de la mise en réseau de tous les intervenants. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) consacrera sur la durée du plan **25 millions d'euros au cofinancement exceptionnel de la direction de projet** dédiée à la démarche : **50 % du salaire du responsable** recruté (sous critères), là où les communes ne seront pas en mesure d'en assurer seule le portage. Une enveloppe de **50 millions d'euros de subventions sera, par ailleurs, consacrée au cofinancement des dépenses d'études, d'expertises et d'animation des opérations de revitalisation engagées par les collectivités.**

Les conventions « Centres villes de demain », proposées par la Caisse des dépôts (CDC), seront intégrées dans la contractualisation ORT. Par ailleurs, dans le cadre du plan « Action cœur de ville », la CDC mobilisera **50 millions d'euros** de fonds propres sur cinq ans **pour soutenir l'accès à l'ingénierie** et aux meilleures expertises. De même, le plan reprend les propositions et l'expérimentation engagées dans les 3 régions et 17 premières villes en faveur des sites patrimoniaux remarquables.

Les services déconcentrés de l'État placés sous l'autorité des préfets et les agences publiques (Anru, Anah, Epareca, Cerema, EPF ARS,...) agiront ensemble dans le périmètre des ORT, où coexistent différents outils d'intervention (Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH, quartier prioritaire de la politique de la ville, outils de protection patrimoniale...) et où des actions portées par ces agences pourront être déployées. **Le plan « Action cœur de ville » sera un territoire d'intervention prioritaire de la future Agence nationale de cohésion des territoires.**

50 M€

de la Caisse des dépôts pour soutenir l'accès à l'ingénierie

25 M€

de l'Anah pour cofinancer de la direction de projet

Par ailleurs, les architectes et les paysagistes conseils de l'État et l'expertise technique du Cerema seront mobilisés pour contribuer à l'élaboration de projets urbains et paysagers de qualité.

→ **Des conditions plus incitatives pour financer les projets et simplifier l'accès aux financements**

La **Dotation de soutien à l'investissement local** (615 millions d'euros en 2018) sera mobilisée pour le financement des opérations de requalification des cœurs de ville qui s'inscrivent dans le cadre d'un programme global de revitalisation (espaces publics, mise aux normes des bâtiments en prenant en compte les spécificités du bâti ancien, programmes de réhabilitation...).

La Caisse des dépôts étendra le bénéfice du « **Prêt renouvellement urbain aménagement** » aux cœurs de villes pour faciliter le financement des projets de redynamisation des cœurs de ville portés par des acteurs publics comme privés.

➤ **ALLER PLUS LOIN**
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur cohesion-territoires.gouv.fr et cgsi.gouv.fr

→ Innover et expérimenter pour « refaire la ville sur la ville » de manière plus durable

Un concours international « Réinventer les cœurs de ville » sera lancé à destination de promoteurs associés à des architectes, paysagistes et designers, sur des terrains ou des immeubles à reconverter dans les villes.

L'Anah financera à hauteur de **20 millions d'euros des actions expérimentales menées dans le domaine de l'amélioration de l'habitat** dès lors qu'elles rentrent dans ses priorités d'intervention.

Les démarches d'innovation « Smart », qui visent à développer des **solutions performantes** dans des domaines prioritaires (mobilités, véhicules autonomes, éclairage public et stationnement intelligent, civic tech...), seront étendues aux villes moyennes, la Caisse des dépôts prévoyant d'y affecter **50 millions d'euros** de fonds propres **pour aider à concevoir et accompagner l'amorçage et la réalisation d'initiatives innovantes.**

L'engagement dans la démarche de labellisation **ÉcoQuartier** dans certains quartiers permettra aux collectivités du plan d'accéder aux ressources du club (accompagnement par les services de l'État et les partenaires locaux de la démarche, accès au programme de formation, capitalisation thématique ou territoriale, mise en réseau...) pour **installer une culture partagée** de la ville durable de demain et **bénéficier du partage d'expériences existantes.**

20 M€

*de l'Anah
pour financer
des expérimentations
dans le domaine
de l'amélioration
de l'habitat*

L'engagement de la Caisse des dépôts

GROUPE



Une convention de partenariat avec l'État définira les modalités de contribution du Groupe Caisse des Dépôts au plan « Action cœur de ville » pour les cinq ans à venir.

Elle permettra ainsi de mobiliser :

> **1 Md€ de fonds propres de la Caisse des dépôts :**

- 50 millions d'euros pour soutenir de l'ingénierie et des expertises
- 50 millions d'euros pour accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions « Smart »
- 200 millions d'euros pour garantir la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique et des outils d'économie mixte adaptés
- 700 millions d'euros pour accompagner les projets de développement de ces territoires en investissant aux côtés des acteurs économiques

> **des prêts de la Caisse des dépôts :**

- un prêt « Rénovation Cœur de Ville » pouvant représenter 700 millions d'euros (extension aux Opérations de revitalisation du territoire du Prêt Renouvellement urbain aménagement)
- des dispositifs de soutien au logement social



Les *mesures* pour les **commerces** et *activités* **économiques** et de *services*

Premier créateur d'emploi dans notre pays, le commerce est au cœur de l'activité économique de nos centres villes. C'est aussi un lieu de vie et d'échange, un service de proximité essentiel, et le symbole même du lien social quotidien dans nos territoires.

La revitalisation des villes moyennes est une urgence. C'est un enjeu majeur pour la cohésion sociale et territoriale. C'est pourquoi le président de la République a voulu que tous les ministères concernés y apportent une réponse commune.

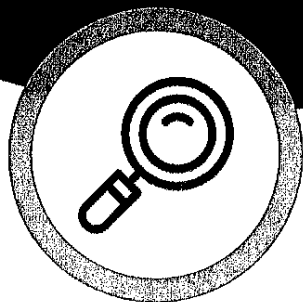
Le ministère de l'Économie et des Finances prend toute sa place dans cet effort collectif piloté par Jacques Mézard et Julien Denormandie. Nous allons accompagner des projets structurants pour redynamiser l'offre commerciale en mobilisant les financements du Fisac en appui aux collectivités locales. Nous appuyons sa transformation numérique. Nous voulons alléger et simplifier les normes, notamment en matière d'urbanisme commercial. Enfin, nous travaillerons avec Gérald Darmanin sur les questions de distorsion de fiscalité qui handicapent le commerce dit « physique », et tout particulièrement le commerce de proximité.

Nos villes ont besoin du commerce pour rester des lieux de vie et d'activité. En associant nos énergies, nous avons tous les moyens de le réaliser.

Bruno Le Maire,
ministre de l'Économie et des Finances

Delphine Gény-Stephann,
*secrétaire d'État auprès du ministre
de l'Économie et des Finances*

Les *mesures* pour les **commerces** et *activités* **économiques** et de *services*



Développer une nouvelle offre commerciale en centre-ville et rééquilibrer les conditions d'implantation avec la périphérie

→ Réguler le développement du commerce de périphérie

Dans le cadre des Opérations de revitalisation de territoire (ORT), le volet « commerce de centre-ville » intégrera des actions sur le centre-ville afin de **renforcer les complémentarités commerciales avec la périphérie.**

En conséquence, les documents d'urbanisme évolueront et des mesures transitoires seront proposées à l'échelle intercommunale pour offrir des possibilités de suspension, au cas par cas, des projets d'implantation commerciale qui déséquilibreraient le projet visé par l'ORT

Les collectivités seront accompagnées dans la **mise en œuvre de mesures incitatives en faveur de l'adaptation du commerce de centre-ville** : taxe sur les commerces vacants, baux commerciaux de courte durée...

→ Vers une évolution de la fiscalité du commerce

Une mission sera lancée début 2018 par le Premier ministre sur les distorsions fiscales entre commerces physiques et numériques pouvant affecter toutes les formes de commerce et notamment les activités de centre-ville.

→ **Attirer des locomotives commerciales dans les cœurs de ville** : vers une suppression du seuil de déclenchement de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

Pour favoriser l'implantation de projets commerciaux dans les centres des villes moyennes décidant d'une Opération de revitalisation de territoire, ces projets seront dispensés de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale, dans les conditions que fixera le législateur.



➤ ALLER PLUS LOIN
Retrouvez la fiche détaillée
de chaque mesure sur
cohesion-territoires.gouv.fr
cget.gouv.fr

→ **Renforcer les moyens d'intervention en faveur de l'attractivité commerciale des cœurs de ville**

Le **fonds de soutien aux activités commerciales (Fisac)**, lors des appels à projets, donnera une priorité aux centres villes et financera l'ingénierie nécessaire aux communes et intercommunalités.

Dans chaque région, l'**intervention d'une foncière commerces et activités sera incitée**, pour travailler à la localisation d'activités commerciales, artisanales, tertiaires et de services.

Des postes de managers du commerce en centre-ville seront créés. Ils permettront la mise en place de stratégies commerciales et d'assurer leur suivi. **Un programme de qualification/formation** de ces managers complètera le dispositif **pour répondre aux évolutions du métier.**

→ **Favoriser l'intégration du digital dans le business modèle des commerçants**

Les chambres de commerce et d'industrie (CCI) accompagneront la transformation numérique des commerces de centre-ville en proposant des e-services de qualité. Il s'agit de favoriser la **complémentarité entre commerce physique et e-commerce.**

Les CCI élaboreront des stratégies digitales (sites web et distribution, e-rétrovisionnement...) avec les commerçants afin d'encourager la progression du click & collect (mise à disposition de plateformes web dédiées) et de favoriser l'implantation de conciergeries numériques en centre-ville.

En complément du déploiement de ces stratégies digitales, les CCI développeront l'**offre de formations portant sur la qualité d'accueil et de service** des commerces physiques.

→ **Un centre de ressources national sur le commerce de centre-ville**

Le portail cœurdeville.gouv.fr va évoluer vers un outil interministériel au service des porteurs de projets. Différents guides et modules d'autodiagnostic de la situation commerciale, des fiches-types de revitalisation exemplaire de cellules commerciales et d'activités professionnelles, et d'autres conseils concrets seront proposés ou renforcés. **Le site deviendra la plateforme d'orientation des porteurs de projets de revitalisation des villes moyennes.**

Une étude relative à la vacance commerciale et à la situation des commerces des villes moyennes va être réalisée. Il s'agit de pouvoir mesurer et suivre l'évolution des taux de vacance et d'autres indicateurs de fragilité du tissu commercial en centre-ville afin d'analyser les dynamiques et d'anticiper les différents phénomènes pour aider les pouvoirs publics dans leurs prises de décisions.

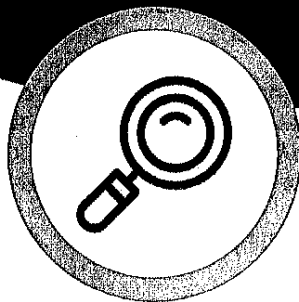
→ **Accompagner des projets économiques, hôtels d'entreprises, nouveaux espaces de travail, projets touristiques, maisons de santé...**

Pour accompagner les porteurs de projet, la Caisse des dépôts a prévu d'engager 700 millions d'euros de fonds propres sur ces sujets.

700 M€

de la Caisse des dépôts pour accompagner des projets d'investissement des acteurs publics et privés

Les *mesures* pour les **propriétaires** et *locataires* *en centre-ville*



Inciter à la rénovation des logements et maisons de ville, favoriser le maintien sur place des résidents et renforcer la mixité sociale

→ **1 milliard d'euros pour la rénovation et la remise aux normes des logements**

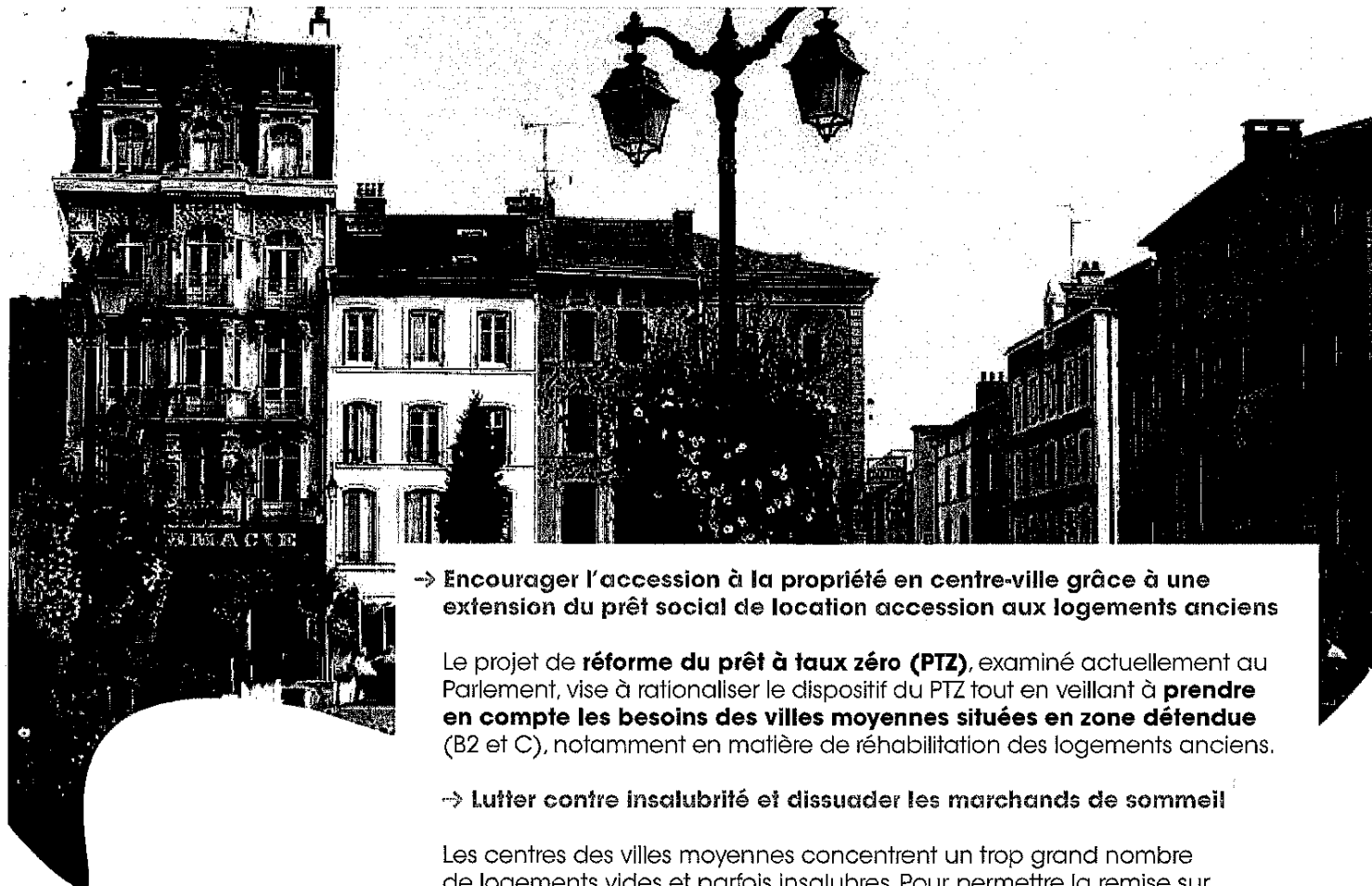
Durant les cinq années du plan « Action cœur de villes », l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) prévoit de consacrer **1 milliard d'euros d'aides aux travaux pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles** (sous conditions). Ces aides sont destinées aux propriétaires occupants et bailleurs, aux syndicats de copropriétaires et aux locataires du parc privé.

La rénovation énergétique des logements privés (hors parc social) sera accélérée grâce à un **guichet unique de conseil et d'accompagnement personnalisé**, et à la mobilisation de toutes les sources de financements possibles (Certificats d'économie d'énergie - CEE, subventions, éco-prêts, tiers financement, etc.).

Des mesures en faveur de l'**amélioration de la gouvernance des copropriétés** sont prévues pour accélérer la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments.

→ **Une mission d'expertise sur le dispositif de défiscalisation « Malraux »**

Dans la continuité du dispositif de défiscalisation « Malraux », une mission d'expertise sera constituée au premier semestre 2018. Objectif : analyser l'**effet incitatif des projets d'investisseurs privés dans la restauration du patrimoine ancien**, en particulier dans les cœurs de ville ayant une forte valeur patrimoniale, et formuler des propositions d'amélioration du dispositif.



→ **Encourager l'accèsion à la propriété en centre-ville grâce à une extension du prêt social de location accessions aux logements anciens**

Le projet de **réforme du prêt à taux zéro (PTZ)**, examiné actuellement au Parlement, vise à rationaliser le dispositif du PTZ tout en veillant à **prendre en compte les besoins des villes moyennes situées en zone défendue** (B2 et C), notamment en matière de réhabilitation des logements anciens.

→ **Lutter contre insalubrité et dissuader les marchands de sommeil**

Les centres des villes moyennes concentrent un trop grand nombre de logements vides et parfois insalubres. Pour permettre la remise sur le marché d'une offre de logements de qualité, la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil sera renforcée dans le projet de loi « Logement ». Le rôle de l'intercommunalité dans la mise en œuvre de cette politique sera renforcé, notamment pour apporter au travers de services spécialisés une expertise aux communes, de la simplification des procédures de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme et du renforcement des sanctions contre les marchands de sommeil.

Pour éradiquer les poches d'habitat indigne, l'Anah financera à hauteur de **40 millions d'euros** les déficits d'**opérations de rénovation d'immeubles privés dégradés ou insalubres**, pour créer une offre de logements favorisant la mixité sociale (accession, logements hlm...).

ALLER PLUS LOIN
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur cohesion-territoires.gouv.fr
cgef.gouv.fr

1,2 Md€

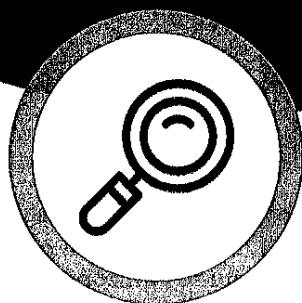
de l'Anah pour financer le pilotage de projets

L'engagement de l'Agence nationale de l'habitat



L'Anah apportera aux élus son expertise dans le domaine des centres anciens. Sur la durée du plan, elle réservera une enveloppe de 1,2 milliard d'euros pour financer le pilotage de projets, les études et l'animation des programmes. Elle aidera les propriétaires privés et les copropriétés à réaliser des travaux de réhabilitation. Elle permettra aussi aux collectivités ou à leurs opérateurs de recycler des immeubles insalubres pour une offre nouvelle de logements.

Les
mesures
pour les **promoteurs**
immobiliers
et les **baillleurs**



1,5 Md€

*d'Action Logement
pour financer des opérations
d'acquisition/amélioration*

200 M€

*de la Caisse des dépôts
pour créer des foncières
dédiées aux commerces
et aux activités*

**Inciter au retour de salariés dans les centres villes,
en renouvelant l'offre avec des logements adaptés
et diversifiés en centre ancien**

→ 1,5 milliard d'euros d'Action Logement pour acquérir et réhabiliter
des immeubles en centre-ville et les remettre à disposition des salariés

À compter de 2018 et pour cinq ans, Action logement investira **1,5 milliard d'euros sous forme de subventions et de prêts pour financer des opérations d'acquisition/amélioration**. Cela représente un potentiel de réhabilitation de plusieurs centaines d'immeubles par an.

Cette intervention redynamisera le cœur de villes, en incitant les salariés et en particulier les jeunes actifs mobiles à s'y installer.



→ **Orienter les moyens des établissements publics de l'État (Agence nationale de l'habitat - Anah, Agence nationale pour la rénovation urbaine - Anru, établissements publics fonciers - EPF) vers des interventions en cœur de villes**

Le montage d'opérations en vente d'immeuble à rénover sera simplifié en centres anciens dégradés afin de répondre aux demandes formulées à l'Anah par les sociétés publiques locales (SPL) et les élus locaux.

Pour s'assurer de la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés et compatibles avec l'équilibre financier des opérations, **les créations ou extensions d'EPF seront soutenues**, lorsqu'elles sont nécessaires, car la couverture partielle du territoire par ces établissements est source d'inégalité en matière d'ingénierie foncière.

Les aménageurs seront mobilisés pour assurer la maîtrise d'ouvrage des opérations de revitalisation des territoires. En cas d'absence sur le territoire, **la création d'aménageurs en partenariat avec les collectivités concernées sera soutenue**, si nécessaire sous la forme de filiales ou par extension des périmètres d'intervention des établissements publics à caractère administratif (EPA).

Pour garantir la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique, la Caisse des dépôts mobilisera **200 millions d'euros** de fonds propres sur cinq ans.

Dans le cadre du doublement du **nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)**, l'Anru pourra **améliorer le financement des programmes urbains** dans les cœurs de ville relevant du NPNRU.

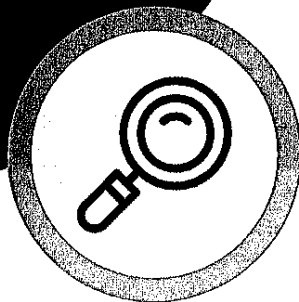
ALLER PLUS LOIN
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur cohesion-territoires.gouv.fr
cget.gouv.fr

L'engagement d'Action Logement

ActionLogement 

Action Logement s'est engagé, sur la base d'un cahier des charges ambitieux, à financer la revitalisation des centres des villes moyennes à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur cinq ans, par la construction, la réhabilitation ou la démolition de logements et d'immeubles. En contrepartie de ce financement, Action Logement disposera de droits de réservation au profit du logement des salariés. L'enveloppe financière établie se décomposera en préfinancement foncier et en financement de travaux de restructuration. La mobilisation du groupe Action Logement pourrait ainsi financer une production représentant une accélération de plus de 50 % du rythme des acquisitions-réhabilitations des opérateurs du logement social. L'intervention d'Action Logement se traduira par un partenariat avec les collectivités locales concernées, permettant tout à la fois une lutte concrète contre la fracture territoriale et le retour des salariés dans le cœur des villes moyennes.

Les *mesures* pour les **résidents** et les *visiteurs*



Augmenter le plaisir à vivre et à venir en cœur de ville en offrant des services de qualité et en donnant accès à de nouveaux services

→ Un accès prioritaire à la fibre dans les cœurs de villes

Le Gouvernement a obtenu des opérateurs des garanties de déploiement généralisé de la fibre optique pour 100% des habitants des villes situées dans les zones urbaines denses et très denses au plus tard fin 2020. Cet avantage doit être mis à profit pour faciliter l'implantation d'activités, de commerces et de tous les nouveaux services qui nécessitent une connexion de qualité.

Le renforcement des équipements en WIFI public permettra d'améliorer la connexion des résidents ou visiteurs au cœur des villes.

→ Une orientation prioritaire d'implantation des services publics dans les cœurs de villes

Ouvrir des lieux propices à améliorer les liens sociaux et la qualité de vie en centre-ville : cinémas, médiathèques avec espaces de travail, habitat inclusif en faveur des personnes âgées et handicapées, locaux favorisant le lien social et intergénérationnel...

Promouvoir l'offre de formation dans le secondaire et le supérieur, bien implantée en ville moyenne, et développer des expérimentations éducatives, notamment en internat.



→ **Les cœurs de villes parmi les territoires d'innovation de grande ambition**

L'appel à projets « Territoires d'innovation de grande ambition » du PIA3, doté de 500 millions d'euros (dont 200 millions d'euros de subventions), qui sera lancé au premier semestre 2018, ouvrira plus largement sur la diversité des enjeux territoriaux, notamment dans les villes moyennes, pour encourager les approches innovantes et en faire des vitrines de l'innovation au plan national et international.

→ **Accompagner le développement des nouveaux espaces urbains : tiers-lieux et espaces de coworking**

Les pratiques numériques et collaboratives doivent maintenant être d'usage plus général, en favorisant l'émergence des tiers-lieux tout en consolidant les modèles des lieux existants. Il s'agit d'identifier des lieux qui peuvent être réinvestis pour y développer des services d'économie collaborative, de simplifier et d'accompagner le déploiement de démonstrateurs locaux et le partage d'initiatives concrètes. Ces nouveaux espaces urbains sont des lieux de vie qui améliorent la qualité d'usage des bâtiments et répondent notamment à l'attente des 40% de Français tentés par le télétravail et des entrepreneurs.

→ **Développer les solutions de mobilité en faveur des villes moyennes**

Suite aux Assises nationales de la mobilité clôturées le 13 décembre 2017, le Gouvernement prépare une loi d'orientation des mobilités pour le printemps 2018. De nombreuses propositions issues des Assises de la mobilité concernent les villes moyennes pour améliorer leur accessibilité, au travers de la couverture de tout le territoire en autorités organisatrices, du développement des plateformes de mobilité, du covoiturage et de solutions innovantes dans les territoires où l'offre de transports publics n'est pas suffisante.

➤ **ALLER PLUS LOIN**
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur cohesion-territoires.gouv.fr cgef.gouv.fr

Le besoin de désenclavement routier et ferroviaire fait partie des réflexions du Conseil d'orientations des infrastructures dont la vision sera présentée fin janvier 2018.

Une mobilisation générale de tous les acteurs



Caroline Cayeux
présidente de Villes de France

“ L’association Villes de France reçoit très favorablement l’annonce d’un plan national en faveur des villes moyennes et a formulé plusieurs propositions très concrètes. Nos attentes en matière d’attractivité et de développement économiques sont fortes. Il s’agira de soutenir et valoriser la force du tissu des TPE-PME, mais aussi de s’appuyer sur tout un pan de la nouvelle économie qui est prometteuse, comme l’économie circulaire, la smart city, l’économie de la transition démographique, etc. ”



Jacques Chanut
Président
Action Logement



Jean-Baptiste Dolci
Vice-président
Action Logement

“ Nous nous sommes engagés, par la signature avec l’État, le 21 novembre dernier, du protocole d’accord fixant les bases de la nouvelle convention quinquennale, à financer la réhabilitation des centres villes moyennes à hauteur de 1,5 milliard d’euros sur cinq ans. Dès 2018, notre ambition est de mettre en œuvre un programme d’actions concrètes, en engageant l’acquisition, la construction, la réhabilitation d’immeubles dégradés en centre-ville, au service du lien logement-emploi. ”



Loïc Chesnais-Girard
Président
Région Bretagne

“ En Bretagne, nous avons innové en lançant, dès cette année, un appel à candidatures pour renforcer le dynamisme des centres villes et des bourgs ruraux, avec un guichet unique Région-État-Caisse des dépôts-Établissement public foncier. Déjà 60 projets sont retenus. Demain, avec l’expérience acquise, nous pourrions déployer les outils de ce plan national. ”



Éric Lombard
Directeur général
Caisse des dépôts

“ La lutte contre les fractures territoriales constitue le cœur de la mission de la Caisse des dépôts. C’est ainsi que la Caisse des dépôts avait initié la démarche « Centre-ville de demain ». Dans le cadre du plan « Action cœur de ville », la Caisse des dépôts mobilisera ses savoir-faire. Ses directions régionales apporteront aux élus de l’ingénierie et des financements afin de concevoir et concrétiser des projets créateurs de valeur pour les territoires, leurs habitants et notre pays. ”



Blanche Guillemot
Directrice générale
Anah

“ Dans les centres anciens, l’habitat constitue plus de 80 % des surfaces construites. Parfois dégradé ou vacant, sa réhabilitation est nécessaire à l’amélioration des conditions de vie des habitants en cœur de ville. L’Anah est mobilisée dans ce plan d’envergure. Elle s’engage à soutenir les élus dans leurs projets. ”



Pierre Goguet
Président
CCI France

“ Prèsentes sur tout le territoire, les CCI sont pleinement engagées dans la revitalisation des cœurs de villes. Grâce à leurs outils, elles soutiennent les collectivités territoriales et les commerçants dans la création et le développement de leur activité. Nous nous réjouissons de l’engagement du Gouvernement dans ce chantier majeur pour l’attractivité de nos villes. ”



Yves Dauge
auteur du rapport
« programme national
en faveur des nouveaux
espaces protégés »

“ Les villes du plan « Action cœur de ville » sont ou ont vocation à être des sites patrimoniaux remarquables. Tout comme l’avait fait la loi Malraux, ce plan doit permettre de relever le défi pour les centres historiques des villes moyennes, restées, pour la plupart, à l’écart de cette renaissance. ”



Samuel Roumeau
Chef de projet
Ouishare

“ Avec l’émergence de pratiques issues de l’économie collaborative, des pistes concrètes se dessinent pour revitaliser les villes moyennes. Consommation collaborative, production distribuée, financement participatif et gouvernance partagée constituent un levier puissant de lien social et d’attractivité économique. Par exemple, le maillage de tiers-lieux sur un territoire permet d’activer des communautés d’entrepreneurs pour diversifier le tissu économique local. ”



William Koeberlé
Président
Conseil du commerce
de France

“ Moderniser le commerce doit être l’un des enjeux de ce plan de revitalisation des villes moyennes. Il faut maintenir un commerce dynamique sur l’ensemble du bassin de vie, et pas seulement dans les centres villes, ni opposer les différentes formes de commerce, afin de répondre aux attentes des clients. ”



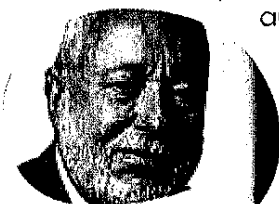
Bruno Lèchevin
Président
Ademe

“ L’Ademe s’inscrit pleinement dans le plan « Action cœur de ville » grâce notamment à l’action de ses directions régionales auprès des collectivités, des acteurs socio-économiques et des citoyens. Ce plan renforce la politique de transition énergétique, écologique et solidaire sur les territoires. ”



Olivier Klein
Président
Anru

“ L’Anru accompagne déjà plus d’une centaine de villes moyennes dans la mise en œuvre de leur projet de renouvellement urbain. Dans le cadre du NPNRU, l’Anru pourra amplifier ses interventions et participer ainsi à la réussite du plan « Action cœur de ville ». La synergie entre ces deux programmes nationaux sera assurée pour revitaliser ces villes, essentielles au maillage de nos territoires. ”



Jean-Louis Dumont
Président
USH

“ Le Mouvement Hlm se félicite qu’un programme national vienne soutenir la volonté des acteurs locaux de lutter contre la dévitalisation de leur centre-ville. Toutes les familles du monde Hlm peuvent mobiliser leurs savoir-faire en habitat, en services et en aménagement, pour relever aux côtés des collectivités, les défis de la requalification des cœurs des villes moyennes. Car celles-ci tissent une armature urbaine essentielle à la vitalité de nos territoires. ”



Antoine Frey
Président
Conseil national
des Centres Commerciaux

“ Une véritable reconquête urbaine ne pourra se réaliser qu’en s’attaquant à tous les symptômes de la dévitalisation des centres villes. Nous sommes persuadés que des mesures simples et rapidement mises en œuvre seraient susceptibles de faire revenir les opérateurs d’équipements commerciaux en centre-ville. ”

Retrouvez
toutes les informations
sur le plan



<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr>
<http://www.cget.gouv.fr>
<https://www.entreprises.gouv.fr/coeur-de-ville>

La mise en ligne du détail de chaque mesure
ainsi que les mesures ultérieures seront disponibles
en téléchargement sur ces sites.

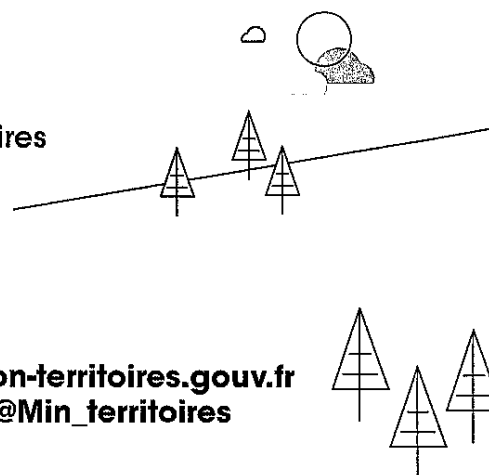
Crédits photos : © Lahoène Abib, Caroline Cayeux © Villes de France, Éric Lombard © Joël Saget/AFP,
Jacques Chanut & Jean-Baptiste Dalci © Ivan Mathie, Laïg Chesnais-Girard © Emmanuel Pain,
Blanche Guillemot © Hamilton/REA, Pierre Goguet © CCI France, Bruno Léchevin © Jean Chiscano,
Yves Dauge Bertrand © Pichene, Olivier Klein © Fabrice Neddam/Ville de Clichy-sous-Bois,
Jean-Louis Dumont © Thomas Gogny.

Contact presse
Ministère de la Cohésion des territoires
01 44 49 85 65



cget
Commissariat
général
à l'égalité
des territoires

cohesion-territoires.gouv.fr
@Min_territoires



Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-71

Point sur l'action de l'EPF en matière de lutte contre l'étalement urbain, la requalification des centres-villes et la redynamisation des centres-bourgs et délibération relative aux conventions opérationnelles types avec les Préfets/et ou les communes concernées par un constat de carences SRU

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

PREND ACTE du Point sur les opérations en centre-bourg que le Directeur Général a présenté au Bureau

La Présidente du conseil d'administration


Laurence Rouède

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

15 Dec. 2017
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du vendredi 13 mai 2016

Délibération n° B-2016- 33

Point sur les opérations en centre-bourg

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

PREND ACTE du Point sur les opérations en centre-bourg que le Directeur Général a présenté au Bureau

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 27 MAI 2016

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

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « centre-bourgs » lancé par le CGET

Principes d'action de l'EPF sur les centres bourgs en particulier dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « bourgs ruraux » du CGET

L'action de l'EPF sur les bourgs ruraux

Le cadre conventionnel

Le nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI 2014-2018) de l'EPF recentre l'intervention de l'EPF en priorité en densification et en renouvellement, dans les villes importantes et dans les bourgs ruraux. L'EPF signe actuellement un nombre très important de conventions opérationnelles avec des villes centre de bourgs ruraux, et de conventions cadre avec leurs communautés de communes. Les caractéristiques de la région font qu'une partie importante de l'activité de l'EPF se portera à terme sur ces bourgs.

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) de l'ANAH doit pouvoir compléter l'action de l'EPF et une démarche de signature de convention avec la ville et la communauté de communes sur les territoires présélectionnés est engagée sur les territoires qui sollicitent l'EPF.

L'EPF a vocation à accompagner les collectivités dans ces bourgs ruraux même si elles ne sont pas retenues in fine dans l'appel à projets de l'ANAH, dont le taux de sélection serait assez fort. L'EPF a par exemple signé récemment une convention opérationnelle avec la ville de Parthenay, non présélectionnée car ayant une population légèrement supérieure à 10 000 habitants.

L'utilité de l'intervention de l'EPF sur les bourgs ruraux

Les collectivités concernées ont pour une partie importante d'entre elles déjà bénéficié de dispositifs publics de type OPAH, avec une implication financière importante et des résultats parfois considérés comme satisfaisants, parfois très mitigés.

La pérennité de ce type d'opérations pose question donc question, y compris au regard des enjeux budgétaires auxquels fait face l'ANAH. Il est par ailleurs assez probable que l'engagement du programme bourgs ruraux soit la première étape d'une transition d'une logique de guichet de l'ANAH vers une logique de projets territoriaux, avec un ciblage plus fort.

L'EPF intervient donc sur des bourgs dans un contexte où des opérations en diffus ont été menées à des échelles plus ou moins larges et sur des durées plus ou moins importantes. L'EPF intervient sur le foncier, qu'il analyse, cible, acquiert, met en état et revend à un opérateur préférentiellement ou à la collectivité. La capacité d'intervention de l'EPF est limitée par l'enveloppe financière de la

convention. Sur cette enveloppe, l'EPF doit cibler la démarche d'intervention foncière de manière à maximiser les effets bénéfiques sur le territoire.

Il s'appuie sur les expériences menées par d'autres EPF à travers le réseau des EPF d'Etat de France, notamment en Bretagne dont l'expérimentation semble avoir servi de base au programme de l'ANAH.

L'EPF peut par ailleurs associer la communauté de communes à la démarche, via une convention cadre. Ainsi l'intérêt de cette convention pour la communauté de communes sera en permettant en particulier un pilotage à une échelle plus large d'assurer une intervention cohérente sur l'ensemble des bourgs, une intégration de certaines études (besoins et gisements) et l'utilisation de certaines compétences (par exemple le droit de préemption s'il est délégué).

Les modalités générales d'intervention de l'EPF

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF sont détaillés dans le nouveau modèle de convention, ainsi que dans le modèle de compte-rendu d'entretien préalable au conventionnement. Le principe, au vu des expériences passées, est la nécessité d'un meilleur ciblage des opérations pour augmenter leur effet de levier et pour assurer la bonne sortie des opérations.

Il faut donc remonter la définition du projet le plus en amont possible, si possible en partie avant l'acquisition. Pour ce faire, il est nécessaire d'avoir une démarche en entonnoir pour s'assurer du choix du meilleur site. Cette démarche se fera en coordination avec les élus et les services techniques avec une forte implication de leur part (cf. convention).

- Une étude des besoins fonciers sert à calibrer la démarche de recherche du foncier
- Une étude des potentialités foncières détermine, à partir de données de fichiers et du terrain, les sites prioritaires d'intervention au regard de la faisabilité et de l'interaction sur l'environnement
- Des études préalables permettent à travers la définition de scénarios d'opérations d'affiner les potentialités des sites et de réaliser des pré-chiffrages, et servent de base à la consultation d'opérateurs

L'EPF n'a pas vocation à intervenir au niveau macro (élaboration des documents d'urbanisme) ou au niveau micro (en diffus sur plusieurs parcelles isolées sur une zone). Il doit, dans la mesure des potentialités foncières, agir au niveau méso : l'îlot, ou le macro-îlot ou une partie d'îlot. Les études doivent permettre de déterminer les sites méso les plus propices, au regard de la faisabilité et de l'interaction avec l'environnement. Il s'agit de trouver un équilibre entre une démarche en opportunité (faisabilité, respect de l'enveloppe) et une démarche en planification (interaction entre les sites et avec l'environnement, inscription dans les besoins fonciers du territoire).

L'EPF ne se substitue pas à la collectivité pour la définition et le suivi des projets et de la stratégie : il agit toujours en assistance et en expertise. Son rôle dans les études consiste à appréhender dans sa globalité et au niveau le plus fin la problématique foncière, entièrement structurante et souvent bloquante pour les collectivités et les dispositifs d'aide publique. Foncier ->transversalité naturelle de l'intervention : économique, habitat

La démarche spécifique de l'EPF sur les bourgs ruraux

Envergure des opérations

La capacité financière des collectivités approchées est potentiellement plus limitée. Une démarche de ciblage plus précise doit être menée. Le nombre d'îlots à cibler peut potentiellement être adapté.

Pour ne pas obérer l'enveloppe foncière, un effort particulier devra être fait sur les prix d'acquisition. Cela est aussi un prérequis obligatoire à la sortie des opérations, étant donné l'état des marchés immobiliers.

Un effort particulier de recherche de promoteurs ou d'assistance à leur création, y compris potentiellement en rencontrant tous les acteurs de la chaîne, pourra être mené. A l'image de ce que fait l'EPF Bretagne, une réflexion pourra en particulier être menée sur les coûts de réhabilitation, y compris concernant la problématique ABF.

L'interaction avec les dispositifs publics et plus généralement toutes les sources de financement sera recherchée sans que l'EPF ait vocation à piloter le dispositif de suivi du programme. L'action de l'EPF devra être concomitante avec les dispositifs du Conseil Général, du Conseil Régional afin de favoriser un effet de levier et ne rationalisation des dépenses publiques. L'EPF assistera la collectivité à ce sujet. Une concentration des investissements prévue par ailleurs sera souvent nécessaire : équipements de la collectivité ou de l'Etat, des employeurs privés, etc. Il s'agit de diminuer la part du risque afin d'engager l'opération à partir d'une assise financière assurée.

Une place particulière sera accordée aux expérimentations. Les remontées d'autres territoires montrent que, sur les territoires en déprise, les initiatives restent dans l'état actuel des choses embryonnaires, hormis les dispositifs d'aide de guichet qui ont montré leurs limites. Etant donné la place prépondérante des bourgs ruraux sur son territoire d'action, l'EPF a vocation à favoriser l'émergence de démarches novatrices et à en supporter une partie du risque. Dans ce cadre, le dispositif de minoration foncière a vocation à être activé.

L'idée est d'amorcer la transformation des bourgs ruraux par des opérations de taille adaptée, qualitatives et servant de démonstrateurs.

Spécificité du ciblage de l'intervention foncière

Le rôle des études est prépondérant. Elles doivent notamment permettre une implication des habitants, une approbation, vecteur de réussite du projet. Conformément aux principes d'action de l'EPF, elles devront être transversales et tenir compte de l'ensemble des problématiques, en particulier l'habitat (tous types mais avec peu d'accent sur le logement social), de l'économique (commerces et parkings, bureaux) et des circulations. Elles devront explorer les problématiques de qualification des biens (état général, accessibilité, taille, prix et loyers) par rapport aux besoins et esquisser de manière assez précise les dynamiques possibles. En particulier, au vu des quelques exemples sur lesquels l'EPF a pu travailler, son intervention en tant que tiers sur les problématiques de relogement et de réinstallation de commerces par exemple semble absolument nécessaire.

Il conviendra d'examiner les problèmes de configuration urbaine. Par exemple, la pérennité de la vocation commerciale d'une zone pourra poser question au vu de l'état de la vacance. L'objectif d'un équilibre des activités viables doit être examiné. A cet égard, la commune devra nécessairement réfléchir au rôle des équipements et terrains publics dans la structuration urbaine, l'EPF intervenant en complément.

Les spécificités du programme de l'ANAH

Le dossier de candidature tend à inciter à considérer le programme comme une OPAH, du fait du chiffrage précis des opérations et des demandes d'engagement des organes délibérants sur les montants en l'absence de toute étude préalable.

Il semble néanmoins nécessaire, au regard des enjeux de long terme de revitalisation, d'avoir dès à présent une stratégie territoriale, comprenant nécessairement à laquelle l'EPF peut fortement contribuer voire assurer temporairement la définition et le pilotage.

L'EPF pourra assister la collectivité dans la structuration de la réponse et dans l'insertion d'une ébauche de stratégie foncière. Il pourra avoir un regard extérieur sur les autres éléments de stratégie.

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-4.1

Approbation de la convention opérationnelle N° C 17 – 14 - 0 multi-sites à conclure avec la Ville d'ANGOULINS

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

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

Sur proposition du directeur général,

- DENONCE ET RESILIE la convention d'adhésion projet « quartier de la gare et cinq quartiers » CCA 17-11-14 signée le 12/01/11
- APPROUVE la convention entre la Ville d'ANGOULINS et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

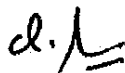
Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 29 SEP. 2014

La Préfète,



Christiane BARRET

13 0 SEP. 2014

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**Conseil d'administration**

Séance du mardi 23 septembre 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° C 17 - 14 - 0
« requalification urbaine en faveur du développement de l'offre de
logement » à conclure avec la ville d'ANGOULINS**

Le projet de convention à conclure avec la Ville d'Angoulins sera présenté pour approbation au conseil municipal du mois de septembre.

Par ce projet de convention, la Ville d'Angoulins et l'EPF, d'un commun accord dénoncent et résilient la convention d'adhésion projet « quartier de la gare et cinq quartiers » CCA 17-11-14 signée le 12/01/11. La Commune d'Angoulins et l'EPF conviennent qu'aucun frais n'ayant été engagé, la convention citée en objet est réputée clause à la signature de la présente.

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le PLH intercommunal et dans le PLU en terme de production de logements (35 à 40 logements par an), tout en renforçant la compacité, l'organisation et l'intégration du bourg dans son environnement, la densification des espaces déjà bâti a été privilégiée.

La municipalité a effectué préalablement à la convention, un repérage exhaustif des maisons fermées, dents creuses et fonds de parcelles pouvant permettre l'implantation de nouveaux logements. Les sites retenus sont les suivants :

- Site 1 : « Ilot Services Techniques », dent creuse d'environ 7 700m².
- Site 2 : « Quartier de la Gare » dent creuse d'environ 6 500m².
- Site 3 : « Les Coudrans » dent creuse d'environ 3 500m².
- Site 4 : Centre Bourg : ce site regroupant plusieurs maisons dans le centre historique, la réalisation d'une étude de gisement foncier sera nécessaire.
- Site 5 : Les Cinq Quartiers : zone AU en continuité du bâti avec orientations d'aménagement sur environ 11 700m².

Au sein d'un périmètre d'études intégrant les sites identifiés par la collectivité, il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser les études suivantes :

- Une étude de besoin afin d'affiner la typologie et le nombre de logements à produire. Cette étude permettra de calibrer la production de logements en fonction de la capacité du marché à absorber tel ou tel programme de logements.
- Des études préalables afin de fixer le juste prix d'acquisition des biens par l'EPF en envisageant dès le départ un programme bien calibré et économiquement viable en vue d'une cession sécurisée. En se basant sur le repérage effectué par la Ville, des sites seront retenus en comité de pilotage afin de réaliser ces études préalables. Ces études

permettront de définir la faisabilité des projets et de proposer des scénarii d'aménagement.

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Sur l'ensemble de ces sites, une densité confortable variant entre 30 et 40 logements à l'hectare sera recherchée. Les projets devront en raison de la volonté municipale et du déficit de la commune au regard de l'article 55 de la loi SRU (5,01% de logements sociaux actuellement) comprendre entre 30 et 36 % de logements sociaux (PLUS et PLAI).

L'ensemble des sites repérés pourraient permettre la création de 50 à 80 logements (dont 20 à 40 logements sociaux).

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville d'Angoulins est plafonné à 1 000 000 d'euros. La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

CONVENTION OPERATIONNELLE
ENTRE
LA VILLE D'ANGOULINS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville d'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lisiack – BP 34– 17 690 ANGOULINS – représentée par son maire, Monsieur Daniel VAILLEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
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 à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Collectivité a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Ville d'Angoulins

Commune littorale au sud de l'agglomération rochelaise, la Collectivité compte en 2010, 3 720 habitants. Angoulins a connu un accroissement régulier entraînant un doublement de la population en 50 ans. La démographie est marquée par une population âgée avec une forte proportion de plus de 60 ans et l'érosion de la part des ménages entre 0 et 44 ans. En conséquence, la taille des ménages de la Collectivité continue sa baisse.

Le site d'Angoulins est très contraint, en raison de la présence de l'océan à l'Ouest, des marais au Nord et au Sud, ainsi que d'une altitude très faible. De nombreuses zones sont aujourd'hui inconstructibles, soit à cause du risque de submersion, soit du risque inondation, soit du risque d'érosion. La combinaison entre les risques naturels, et le foncier déjà occupé vient limiter les possibilités de développement.

Le parc de logements connaît une croissance régulière. Le nombre de résidences principales a été multiplié par 2,5 en 50 ans, la vacance reste limitée même si elle est en augmentation (103 logements vacants) et le nombre de résidences secondaires a doublé (216 en 2010).

L'urbanisation historique s'est faite de manière lâche depuis l'église vers la côte, avant le développement dans les années 50 à 80 structuré par les axes routiers au Nord et à l'Est. L'urbanisation des années 80 se poursuit sous forme de lotissements peu denses dans les espaces libres autour du bourg. Aujourd'hui la Collectivité se développe dans les rares espaces libres au Sud de la commune en continuité de l'existant.

La Collectivité dans le cadre du SCOT, du PLH et du PLU, afin de réguler le marché de l'immobilier, ont souhaité mettre en place une politique foncière active permettant à tous de trouver un logement selon ses moyens. Par ailleurs, la Collectivité soumise à l'article 55 de la loi SRU est aujourd'hui déficitaire avec 5,01% de logements sociaux.

Le PLU prévoit actuellement la possibilité de construire entre 35 et 40 logements par an en renforçant la compacité, l'organisation et l'intégration du bourg dans son environnement, la densification des espaces déjà bâti devant être privilégiée. Au terme du PLU actuel, la production de logements en densification urbaine envisagée est de 155.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de 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 adoptées dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Par la présente, la Commune d'Angoulins et l'EPF d'un commun accord dénoncent et résilient la convention d'adhésion projet « quartier de la gare et cinq quartiers » CCA 17-11-14 signée le 12/01/11 (annexe n° 1).

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

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

La Collectivité s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

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

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

La Commune a notamment déjà réalisée l'étude de gisement foncier en identifiant de nombreux sites potentiellement mutables sur lesquels des opérations de constructions de logements pourraient être

envisagés. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalables et de besoins devront être réalisés. Les sites retenus sont les suivants :

- Site 1 : « îlot Services Techniques » sur environ 7 700m². Densité minimale de 40 lgts/ha dont 30% minimum de logements sociaux.
- Site 2 : « Quartier de la Gare » sur environ 6 500m². Densité minimale de 40 lgts/ha dont 30% minimum de logements sociaux.
- Site 3 : « Les Coudrans » sur environ 3 500m². Densité minimale de 40 lgts/ha dont 30% minimum de logements sociaux.
- Site 4 : Centre Bourg : ce site regroupe plusieurs maisons dans le centre historique, la réalisation d'une étude de gisement foncier sera nécessaire.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

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

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

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,
Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

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

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

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

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

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

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

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

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

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

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

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

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y

a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a Biens libres de toute occupation

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

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

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

La Collectivité alertera immédiatement l'EPF en cas d'évènements particuliers.

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

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

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.c Mises en locations en cours de portage

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

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

Convention opérationnelle EPF –ANGOULINS n°
VI ..././...

Projet

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

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

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

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

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a. et sont donc mis à disposition de la Collectivité qui est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

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

10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat, entreprise. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;

- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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⁽³⁾

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de 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.

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 et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

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

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Collectivité
D'ANGOULINS
représentée par son Maire,

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

Daniel VAILLEAU

Philippe GRALL

Projet

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

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve



Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-1,2

Approbation de la convention opérationnelle N° C 17 - 14 - 0 « restructuration du centre bourg » relative à la convention cadre..... à conclure avec la Commune de SABLONCEAUX et la CARA

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la commune de Sablonceaux, la CARA et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 29 SEP. 2014

La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR****Conseil d'administration**Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

Séance du mardi 23 septembre 2014

30 SEP. 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° C 17 – 14 - 0
« restructuration du centre bourg » relative à la convention cadre..... à
conclure avec la Commune de SABLONCEAUX et la CARA**

Le projet de convention à conclure avec la commune de SABLONCEAUX et la CARA sera présenté pour approbation lors du prochain conseil municipal et du prochain conseil communautaire.

La commune de Sablonceaux (1 236 habitants) située en limite de l'agglomération royannaise possède un habitat dispersé, organisé autour de deux entités principales de densité faible. Attractive du point de vue démographique, la commune s'est engagée dans une démarche de restructuration de ses équipements permettant ainsi la constitution d'un centre bourg par densification de l'existant et reconquête des logements vacants.

La commune, propriétaire de nombreux biens au sein même du bourg, et l'EPF ont déterminé un périmètre d'études couvrant ce centre bourg.

Il s'agit pour l'EPF d'apporter, dans l'optique d'une restructuration du centre bourg et du développement du parc de logements, un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

- Dans un premier temps, une étude de besoins permettant l'identification et la précision des besoins du territoire en terme de production de logements, de commerces....
- Dans un deuxième temps, une recherche, en phase d'anticipation, des potentialités foncières du centre ancien (logements, ilots, commerce vacants, friches, dents creuses...), en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF

(Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Dans l'optique d'une rationalisation de l'espace urbain et de réorganisation du centre bourg, l'intervention de l'EPF devrait permettre la sortie de 15 à 25 logements sur la durée de la convention.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la commune de Sablonceaux est plafonné à euros. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

CONVENTION OPERATIONNELLE
ENTRE
LA VILLE DE SABLONCEAUX
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de SABLONCEAUX, dont le siège est situé 86 rue de la Mairie – BP 10 014– 17 600 SABLONCEAUX– représentée par son maire, Madame Lysiane GOUGNON, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci après dénommée « **la Collectivité** »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex– représentée par Monsieur Jean Pierre TALLIEU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **CARA** » ;

d'une part,

et

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

La Commune de Sablonceaux

La commune de Sablonceaux (1236 habitants) est située au centre de la Charente Maritime entre Saintes et le littoral atlantique. Après une baisse de population entre 1968 et 1975, Sablonceaux recommence à croître à un rythme soutenu jusqu'en 1990, puis de manière plus mesurée jusqu'en 1999. Le dernier recensement fait état d'une croissance de 1,9% (+200 habitants). Ce taux de progression semble résulter de la pression foncière aux abords des centres d'emplois à proximité (Saintes, Saujon, Royan).

La progression du nombre de logements pour les résidences principales suit globalement l'évolution de la population (oscillant entre 1 et 4% de croissance par an.) Le nombre de logements vacants reste maîtrisé avec 6% (36 logements). La grande majorité des logements (+75%) dispose de 4 pièces ou plus et est constituée à 95% de maisons individuelles.

La Collectivité présente la particularité d'avoir un habitat très dispersé, organisé autour de deux entités (St André et le Pont). Le PLU définit des orientations générales d'aménagements :

- Privilégier l'extension de l'urbanisation de manière organisée en continuité des villages de St André et du Pont ;
- Favoriser la gestion du tissu existant sur les autres villages ;
- Préserver l'activité agricole et les espaces naturels.

Ce PLU prévoit notamment la réorganisation du bourg de St André. La densité moyenne du village reste faible. Le règlement du PLU prévoit donc un comblement en dents creuses afin de rationaliser l'espace urbain.

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 :

Projet

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice 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.

Projet

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

1.1 Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité et la CARA piloteront un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

La CARA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du ----- et du conseil d'administration du -----.

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

- Le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- Le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- La densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- Le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerces, service, déplacement, culture... ;
- Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- L'alimentation de l'observation du foncier

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

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond au centre bourg (carte en annexe).

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

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

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

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

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

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

Aucun site n'a été retenu en l'état mais le résultat des études permettra d'inclure de tels sites par voie d'avénant.

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,
Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de € (à confirmer par la commune)

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

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

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

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

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

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

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

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

La Collectivité et la CARA s'engagent à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité et la CARA, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

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

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en

cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

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

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Convention opérationnelle EPF – SABLONCEAUX n°
VI .../...

10.1.a – Biens libres de toute occupation

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

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

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

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

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.c - Mises en locations en cours de portage

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

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

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

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

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

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

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et sont donc mis à disposition de la Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

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

10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;

- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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⁽³⁾

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de 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.

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 et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

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

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Collectivité
de SABLONCEAUX
représentée par son Maire,

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

Lysiane GOUGNON

Philippe GRALL

Projet

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

Jean Pierre TALLIEU

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

Convention opérationnelle EPF – SABLONCEAUX n°
V1 .././....

19

Projet

Annexe n°1 : Convention Cadre

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

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





Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-43

Approbation de la convention opérationnelle N° C 17 - 14 - 0 « revitalisation du centre ancien » à conclure avec la Ville SAINT JEAN D'ANGELY

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la Ville St Jean d'Angely et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 29 SEP. 2014

La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

13 0 SEP. 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° C 17 – 14 - 0
« revitalisation du centre ancien » à conclure avec la Ville SAINT JEAN
D'ANGELY**

Le projet de convention à conclure avec la Ville St Jean d'Angely sera présenté pour approbation au conseil municipal du mois de septembre.

L'Etat courant juin 2014 a lancé un Appel à Manifestations d'Intérêt (AMI) National pour la revitalisation des centres bourgs ruraux auprès de 300 villes de moins de 10 000 habitants. La Ville de St Jean d'Angely a constitué un dossier de candidature détaillant le projet de la collectivité en vue de la redynamisation de son centre ancien.

L'objectif de l' « AMI centre bourg », tout comme celui de l'actuel PLU de la commune, concerne la reconquête du parc de logements vacants (11% du total environ 500 logements), du parc de logements potentiellement indignes (9%) et la redynamisation du centre ancien.

Depuis 2011 et la révision de son PLU, la Ville a souhaité réorienter son développement autour du concept de ville compacte et « à courte distance ». La volonté affichée de la Collectivité sur les périmètres de la présente convention est la reconquête en 6 ans de 150 logements en centre ancien et la création de 50 à 100 emplois au sein des nouveaux commerces et services

Pour atteindre cet objectif de production, la Ville a identifié un périmètre d'études couvrant son centre ancien, et au sein de ce périmètre, un périmètre de réalisation comprenant deux sites sur lesquels des projets de production de logements étudiants sont avancés.

Le périmètre d'études est commun à l' « AMI centre bourg » au sein duquel il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

1 - La ville a identifié dans son centre-bourg, deux bâtiments vacants pouvant accueillir deux opérations destinées à la production de logements étudiants. Sur ces périmètres de réalisation, il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser :

- Une étude de besoins permettant de définir la capacité du marché local à accueillir de nouveaux commerces mais aussi à déterminer la typologie des logements inclus dans l'opération.
- Des études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

A la suite de ces études, il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis et leur remise en état en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, un appel à projets sera lancé afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Ces deux opérations pourront permettre la création de 20 à 35 logements.

2 – Concernant le périmètre d'études, commun à celui de l' « AMI centre bourg » il s'agira pour l'EPF de réaliser ou de faire réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

- Dans un premier temps, une étude de besoins permettant l'identification et la précision des besoins du territoire en terme de production de logements, de commerces....
- Dans un deuxième temps, une recherche, en phase d'anticipation, des potentialités foncières du centre ancien (logements, ilots, commerce vacants, friches, dents creuses...), en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

L'objectif de total de production de logements pour cette convention peut être évalué entre 60 et 80 logements.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec St Jean d'Angely est plafonné à deux millions d'euros. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE

LA VILLE DE ST JEAN D'ANGELY

ET

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

Entre

La Ville de St Jean d'Angely, dont le siège est situé, 1 Place de l'Hôtel de Ville – 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY – représentée par son maire, Madame Françoise MESNARD, autorisée 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 à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Ville de Saint Jean d'Angely

Sous-préfecture de 8 101 habitants, Saint-Jean d'Angely est située au Nord-Est de la Charente Maritime. La Ville est directement desservie par un échangeur de l'autoroute A 10 reliant Paris à Bordeaux, et dispose aussi d'une gare permettant des liaisons régulières au niveau régional (Saintes et Niort).

Au sein d'une Communauté de Communes en développement, le pôle urbain de Saint-Jean d'Angely a perdu sa dynamique à l'échelle de son territoire d'influence. La Ville a connu entre 1968 et 2006, une érosion démographique faisant passer la population sous la barre des 8 000 habitants. Pour partie, cette baisse peut s'expliquer par le non renouvellement de la population, les jeunes ménages préférant s'installer dans les lotissements des communes périphériques. Ce phénomène est accentué par un solde naturel négatif : la proportion des plus de 75 ans devenant supérieure à celle des 0-14 ans. La taille des ménages (1,92 personne/ménage) continue de baisser du fait d'un vieillissement marqué de la population.

Depuis 15 ans le développement de la Ville s'est effectué en dehors du centre ancien, notamment au Nord de la ville. Près de 30 hectares d'espaces agricoles ont été urbanisés durant cette période. Entre 2004 et 2007, la ville a connu une brusque hausse (+ 430 logements) de son taux de construction à travers la réalisation de résidences « De Robien » et de logements adaptés aux personnes âgées. Parallèlement, la commune a vu croître ses logements vacants qui atteignent aujourd'hui 11 % du parc (environ 500 logements) et son parc privé potentiellement indigne (9% du parc).

Depuis 2011 et la révision de son PLU, la Ville a souhaité réorienter son développement autour du concept de ville compacte et « à courte distance ». Un territoire comme celui de la ville ne peut concevoir un modèle de développement durable, avec un centre ancien sans habitants. L'effort de remise sur le marché de logements issus du parc privé ancien du centre-ville est aussi une des priorités du SCOT de la communauté de communes.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

Projet

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'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. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre ancien (carte en annexe).

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

La Collectivité s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

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

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

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

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

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

- Projet 1 : « Immeuble N°67 rue Gambetta »

Le projet : Cet ensemble immobilier de 450 m² (au sol) est situé dans l'une des principales rues du centre ancien, ciblé par la Collectivité comme axe majeur pour la reconquête du cœur historique. Le

Projet

projet permettra la requalification du bâti et la réalisation d'une vingtaine de logements destinés aux étudiants.

Calendrier indicatif :

- Acquisition fin 2014
- Travaux fin 2015.
- Public cible : les étudiants, pour information 2 nouvelles classes de BTS sur Saint-Jean-d'Angély depuis la rentrée de septembre 2014.
- Gestion du lieu confiée à l'association « à chacun son toit »

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

- Projet 2 : « Hôtel du chalet »

Le projet : cet ensemble immobilier d'environ 400 m² est situé face à une des portes d'entrées de la Collectivité, en face de la Gare. Actuellement vacant et dégradé, la Collectivité envisage la réalisation d'un programme de logements étudiants.

Calendrier indicatif : non défini

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

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,
Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

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

Projet

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

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

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

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

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

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

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

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

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Projet

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

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

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

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

Projet

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

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a – Biens libres de toute occupation

Projet

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

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

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

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

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.c. - Mises en locations en cours de portage

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les

dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».

- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et sont donc mis à disposition de la Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

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

10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa

réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par trimestre, s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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⁽³⁾

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

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

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût

prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de 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.

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 et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

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

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Collectivité
de
représentée par son Maire,

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

Françoise MESNARD

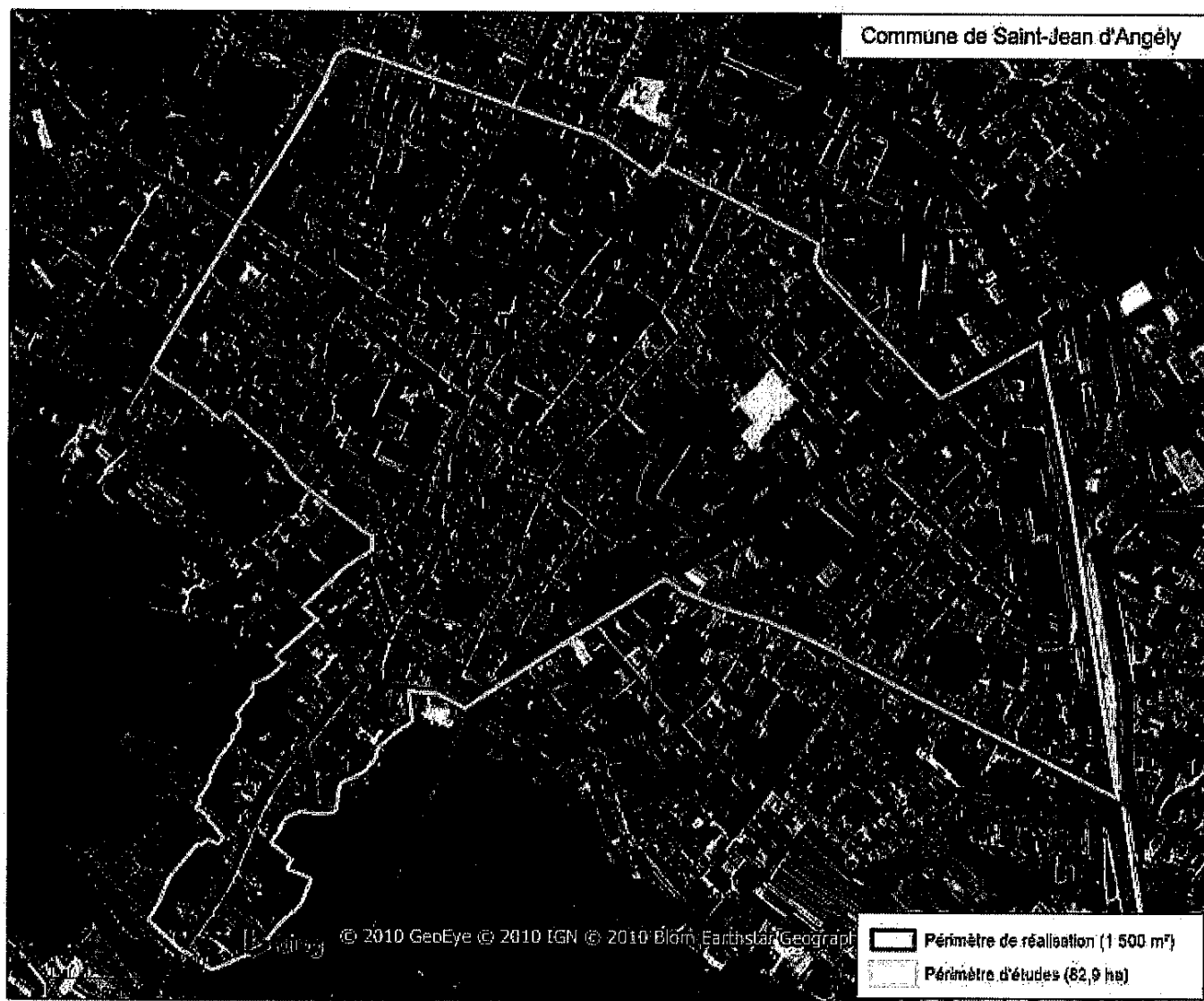
Philippe GRALL

Projet

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

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve



Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-144

Approbation de la convention opérationnelle N° C 17 – 14 - 0 « restructuration du centre bourg » relative à conclure avec la Commune de SAINT SAUVANT

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la commune de St Sauvant et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 29 SEP. 2014

La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

**PREFECTURE DE LA REGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

30 SEP. 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° C 17 – 14 - 0
« restructuration du centre bourg » à conclure avec la Commune de
SAINT SAUVANT**

Le projet de convention à conclure avec la commune de St Sauvant sera présenté pour approbation lors du prochain conseil municipal.

La commune de St Sauvant (514 habitants) fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes. La commune dispose d'un patrimoine urbain et architectural de qualité distingué par le label « villages de pierre et d'eau » et s'est engagée dans une démarche de labellisation « petites cités de caractère » afin de mettre en valeur l'authenticité de son patrimoine architectural.

Consciente de ses atouts et souhaitant préserver son image pittoresque, la municipalité entend fortement limiter les extensions à travers un nouveau PLU contraignant et favoriser la reconquête des logements vacants à travers la restructuration de son bourg ancien.

Il s'agira pour l'EPF d'apporter, dans l'optique d'une restructuration du centre bourg et de la reconquête des logements vacants, un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

- Dans un premier temps, une étude de besoins permettant l'identification et la précision des besoins du territoire en terme de production de logements, de commerces....
- Dans un deuxième temps, une recherche, en phase d'anticipation, des potentialités foncières du centre ancien (logements, ilots, commerce vacants, friches, dents creuses...), en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Dans l'optique d'une rationalisation de l'espace urbain et de réorganisation du centre bourg, l'intervention de l'EPF devrait permettre la sortie d'une dizaine de logements la durée de la convention.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la commune de Saint Sauvant est plafonné à 200 000 euros. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT SAUVANT

ET

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

Entre

La Commune de SAINT SAUVANT, dont le siège est situé – Mairie – 10 rue du Marché– 17 610 SAINT SAUVANT – représentée par son maire, Monsieur Alain SERIS, 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 à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Ville ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Ville, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

La Commune de SAINT SAUVANT

Saint Sauvant, commune de 514 habitants, est située à l'Est de la Charente Maritime entre Cognac et Saintes. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de Saintes. Traversée par l'ancienne voie romaine de Saintes à Lyon, elle appartient depuis 2011 au réseau « Villages de Pierre et d'Eau », label initié par le Conseil général afin de promouvoir des sites exceptionnels présentant la particularité d'être situés au bord d'une étendue d'eau. La ville est aussi engagée dans une démarche de labellisation « petites cités de caractère » visant à mettre en valeur l'authenticité et la diversité du patrimoine de certaines petites communes dotées d'un bâti architectural de qualité et cohérent.

Dotée d'un cœur historique de qualité, la ville connaît une augmentation continue et maîtrisée de sa population depuis 1968. En ce sens, le PLU en cours d'élaboration devrait renforcer cette dynamique en limitant très fortement les extensions afin notamment de favoriser la reconquête du parc ancien. La ville possède aujourd'hui plus de 7% de logements vacants essentiellement situés en cœur de bourg. 90% du parc de la Collectivité est composé de maisons entre 4 et 5 pièces. 70% de ces maisons sont occupées par leur propriétaire, 25% étant en location.

Hormis le parc des résidences principales et celui des logements vacants, le nombre de résidences secondaires est relativement important (11%) en raison du cadre de vie privilégié offert par le territoire. La ville, déjà bien engagée dans sa démarche de redynamisation de son centre bourg, souhaite poursuivre cette action par la reconquête du parc de logements vacants et dégradés venant ternir l'image générale du site.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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 :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'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. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre bourg (carte en annexe).

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Projet

La Collectivité s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

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

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

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

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

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

Aucun site n'a été retenu en l'état mais le résultat des études permettra d'inclure de tels sites par voie d'avenant.

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,
Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 200 000 €.

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

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

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

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

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Projet

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

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

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

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

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

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda

21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

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

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

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

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

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas,

des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a. – Biens libres de toute occupation

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

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

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

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

Gestion des locations et occupations

Projet

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.c. - Mises en locations en cours de portage

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et sont donc mis à disposition de la Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n°
V1 .../.../...

Projet

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.f. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par trimestre, s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité assurent également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVANT n°
V1 .../...

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF, en qualité de propriétaire, sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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 ;

Projet

- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière⁽³⁾

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de 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.

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 et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

Projet

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
SAINT SAUVANT
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Alain SERIS

Philippe GRALL

Projet

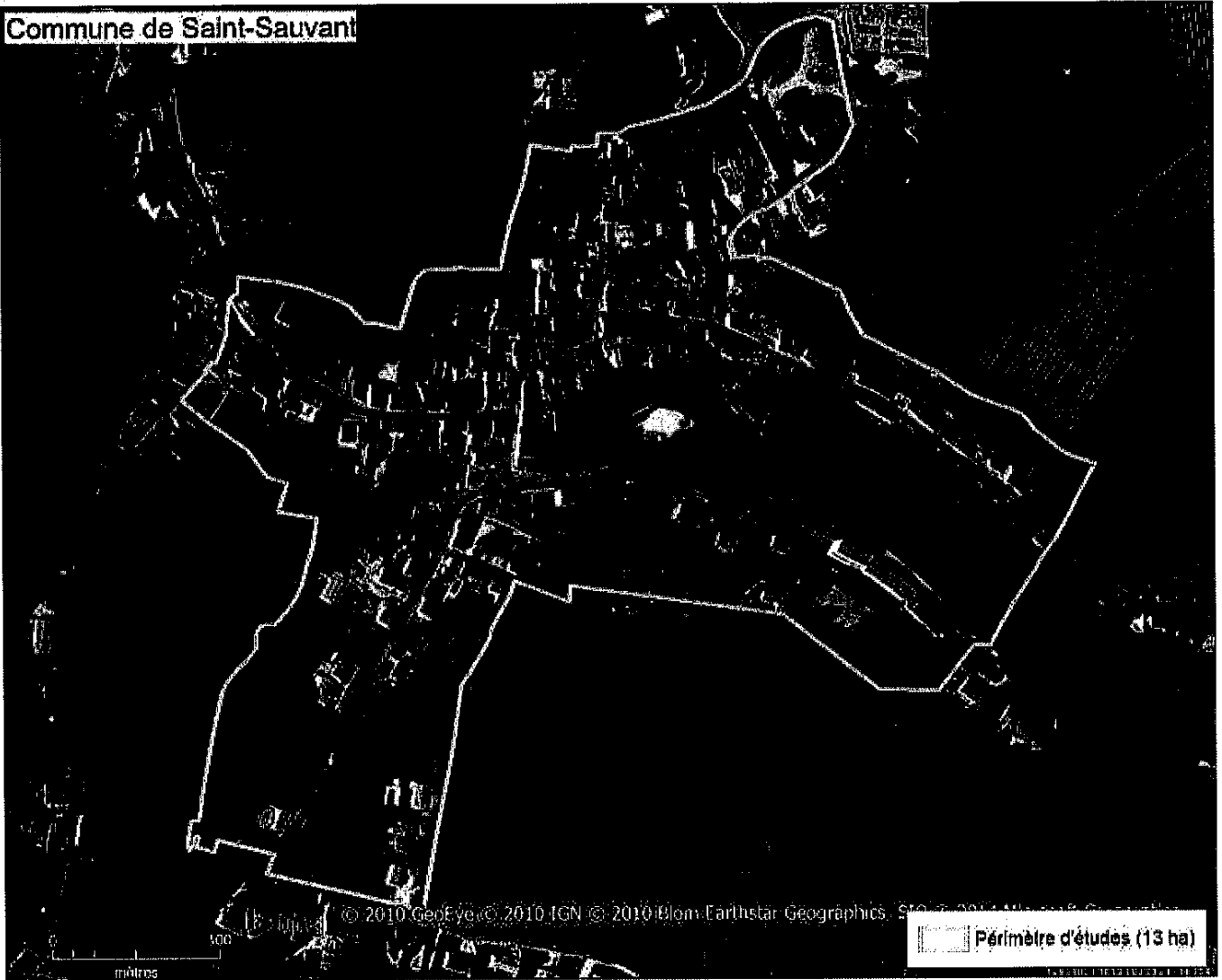
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Commune de Saint-Sauvant



Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-45

Approbation de la convention opérationnelle N° CP 79 - 14 - ...
relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires
à la « revitalisation du centre ancien »
à conclure avec la Ville de Saint-Maixent l'École (79)

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la Ville de Saint-Maixent l'École et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 29 SEP. 2014

La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

30 SEP. 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° CP 79 – 14 - ...
relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires
à la « revitalisation du centre ancien »
à conclure avec la Ville de Saint-Maixent l'École (79)**

Le projet de convention à conclure avec la Ville de Saint-Maixent l'École sera présenté pour approbation au conseil municipal du 18 septembre prochain.

Le 23 juin dernier, l'État a lancé un Appel à Manifestations d'Intérêt (AMI) National pour la revitalisation des centres bourgs ruraux auprès de 300 villes de moins de 10 000 habitants. La Ville de Saint-Maixent a constitué un dossier de candidature détaillant le projet de la collectivité en vue de la redynamisation de son centre ancien.

L'objectif de « l'AMI centre bourg », tout comme celui de l'actuel PLU de la commune, concerne la reconquête du parc de logements vacants (13 % du total soit 448 logements). Ce phénomène de vacance se double également d'une forte présence d'un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).

De plus, plusieurs façades de l'hyper centre sont en état de délabrement avancé, en raison notamment d'un nombre important de commerces fermés, vacants voire insalubres et par la rareté des accès indépendants aux étages.

Aussi, la Ville s'est engagée dans un effort de reconquête de son centre ville, notamment :

- Réhabilitation et restructuration des logements dégradés et/ou vacants.
Objectif de parvenir à la réhabilitation de 50 logements, dont 30 logements locatifs et à une réduction de 5 à 10 % du nombre de logements vacants.
- Adaptation l'habitat à la demande.
Objectif de restructuration d'immeubles d'habitation avec une production de 20 à 25 logements de type T2-T3
- Lutte contre la vacance des cases commerciales de centre-ville
Objectif de 5 à 7 cases sorties de situations de vacance durable.
- Maintien de la présence de commerces de proximité en centre-ville
- Amélioration de la qualité des déplacements sur la RD 611 et création de liaisons douces transversales (Nord-Sud) et entre les pôles principaux de la Ville.
- Espace public plus confortable et plus agréable, notamment pour les piétons, les cyclistes et les personnes connaissant des difficultés pour se déplacer. Optimisation des conditions de stationnement en hyper-centre.

La présente convention détermine un périmètre d'études élargi comprenant le périmètre « AMI centre bourg » au sein duquel il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

- Dans un premier temps, une étude de besoins permettant l'identification et la précision des besoins du territoire en terme de production de logements, de commerces....
- Dans un deuxième temps, une recherche, en phase d'anticipation, des potentialités foncières du centre ancien (logements, ilots, commerce vacants, friches, dents creuses...), en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

À l'échelle du centre ancien de Saint-Maixent l'École, l'action de l'EPF pourra permettre directement, ou indirectement par effet de levier, la sortie de 70 à 80 logements sur la durée de la présente convention.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Saint-Maixent l'École est plafonné à 500 000 € HT. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
	V DEF	EPF	

DOCUMENT DE TRAVAIL

**CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 14 - ...
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA RÉHABILITATION
DU CŒUR HISTORIQUE DE LA VILLE**

ENTRE

LA VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ÉCOLE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville de Saint-Maixent l'École, dont le siège est situé à – Hôtel de Ville - BP 34 - 79403 SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE Cedex – représentée par son maire, Monsieur Léopold MOREAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Ville de Saint-Maixent l'École a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Ville de Saint-Maixent l'École

Située en périphérie immédiate des aires urbaines de Poitiers (50 km au Nord-Est) et de Niort (25 km, au Sud-Est), Saint-Maixent l'École est une ville ancienne chargée d'histoire, développée autour d'un noyau dense.

Avec une population de 7 159 habitants (Source INSEE, RP 2011), la ville se caractérise par un espace urbain occupant la majeure partie du territoire communal avec un bâti dense ancien, voire très ancien en centre-ville.

Pôle majeur du Pays du Haut-Val de Sèvre (405 km², 22 communes, 32 748 habitants), Saint-Maixent l'École voit toutefois son poids démographique décroître de façon continue depuis quatre décennies. La Ville représentait en effet 29,3% de la population du Pays en 1968 avec 7 706 habitants, 23,4% en 1999 (6 602 habitants), et ne compte plus aujourd'hui que 21,8% des habitants du territoire.

Par ailleurs, la population saint-maixentaise connaît un phénomène de vieillissement qui induit un renforcement de la demande de services (commerces, professionnels de santé, services à la personne).

Le parc de logements de 3 454 logements recensés en 2011 se décompose en 2 964 résidences principales (86%), 42 résidences secondaires (1,2%) et 448 logements vacants (13%). Cette vacance, souvent ancienne, qui a progressé de plus de 2% depuis 2006 se concentre essentiellement dans l'hyper centre-ville qui regroupe environ 50% de logements vacants (48% en 1999) alors que l'on y trouve que 29 % des résidences principales. Ce phénomène de vacance qui se double également d'une forte présence d'un Parc Privé Potentiellement Indigne (10,25 % des résidences principales, notamment en centre-ville, source étude pré-opérationnelle d'OPAH, URBANIS février 2008) a conduit au lancement par la Ville d'une OPAH-RU, qui s'est achevée en août 2014 permettant de financer la réhabilitation de 45 logements, dont 15 logements de propriétaires bailleurs et 30 logements de propriétaires occupants.

Par ailleurs, plusieurs façades de l'hyper centre sont en état de délabrement avancé, en raison notamment d'un nombre important de commerces fermés, vacants voire insalubres et par la rareté des accès indépendants aux étages. De plus, en raison de la configuration même du bâti urbain dans cet hyper centre très dense se caractérisant par des rues de centre-ville étroites, souvent sans trottoirs, les obligations réglementaires relatives à l'accessibilité des commerces, et particulièrement les coûts qui seraient occasionnés par les travaux de mise aux normes, conduisent certains propriétaires à renoncer à la remise en état de leurs cases. La taille des surfaces commerciales de petite, voire de très petite taille, dissuadent également les porteurs de projets qui recherchent des cases de taille moyenne (70- 100 m²) avec des espaces de stockage.

Aussi, la Ville s'est engagée dans un effort de reconquête de son centre ville, notamment :

- Réhabilitation et restructuration des logements dégradés et/ou vacants.
Objectif de parvenir à la réhabilitation de 50 logements, dont 30 logements locatifs et à une réduction de 5 à 10 % du nombre de logements vacants.
- Adaptation l'habitat à la demande.
Objectif de restructuration d'immeubles d'habitation avec une production de 20 à 25 logements de type T2-T3
- Lutte contre la vacance des cases commerciales de centre-ville
Objectif de 5 à 7 cases sorties de situations de vacance durable.
- Maintien de la présence de commerces de proximité en centre-ville
- Amélioration de la qualité des déplacements sur la RD 611 et création de liaisons douces transversales (Nord-Sud) et entre les pôles principaux de la Ville.
- Espace public plus confortable et plus agréable, notamment pour les piétons, les cyclistes et les personnes connaissant des difficultés pour se déplacer. Optimisation des conditions de stationnement en hyper-centre.

La requalification du « quartier militaire Marchand » (environ 2 ha), en entrée Est de la Ville, qui devrait être à moyen terme libéré par le ministère de la Défense, devra être incluse dans ces réflexions.

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 Villes ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;

Projet

- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les Villes 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 Villes 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 Villes et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la Ville 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 Villes, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les Villes.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Ville afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Ville et l'EPF ;

Projet

- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Ville 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 Ville, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Ville et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

À ce titre, la Ville confie à l'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 et de préféabilité en vue de la cession ;
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Ville ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Ville percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Ville s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Ville pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre ancien élargi (carte en annexe n°1).

La Ville possède les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

La Ville s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Les études nécessitent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Ville.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour

l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la Ville au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la Ville a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Aucun site n'a été retenu en l'état mais le résultat des études permettra d'inclure de tels sites par voie d'avenant.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la Ville ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Ville, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La Ville s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme. Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Projet

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de vente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

La Ville s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Ville est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Évolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la Ville, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délèguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la Ville vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Ville et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Ville ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Ville s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Ville au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Ville reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Ville transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Ville transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — LES ÉTUDES (RÉFÉRENTIEL FONCIER)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la Ville.

ARTICLE 5. – L'ÉTUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement, cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Ville s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Ville, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la Ville les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelles densifiables, fond de jardin
-

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection Ville des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la Ville.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

À titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la Ville visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet, tout en limitant la durée de portage au maximum.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Ville les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Ville conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Ville précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Ville s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Ville ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Ville sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Ville s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Ville à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Ville s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Ville transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Ville constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la Ville sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

Convention opérationnelle EPF – Saint-Maixent l'École n° CP – 79 – 14 – ...
V def ./././...

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a – Biens libres de toute occupation

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Ville, les biens sont remis en l'état à la Ville qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Ville à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Ville désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Ville visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

10.1.b. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Ville.

En particulier, la Ville et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Ville. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.c - Mises en locations en cours de portage

Convention opérationnelle EPF – Saint-Maixent l'École n° CP – 79 – 14 – ...
V def .../.../...

Projet

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les Villes locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties Villes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et donc sont mis à disposition de la Ville est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Ville s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.f. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Ville fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.f. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Ville visitant le bien au moins une fois par trimestre, s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Ville. Dans ce cas, la Ville assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurances

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Ville ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Ville, celle-ci prend toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Ville assurent également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Ville d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Ville pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Ville précisera donc, avant l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de préparation du foncier et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des Villes.

La Ville sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la Ville souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la 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'EPF. A cette fin, l'EPF 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.

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.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Ville rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Ville 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 Ville 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 Ville 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 Ville, seront établies conjointement par l'EPF et par la Ville 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 Ville.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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 préparation du foncier pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière⁽³⁾

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la Ville bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

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 Ville qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Villes 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 Ville 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 Ville ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Ville se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa,

du Code général des Villes territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Villes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Ville 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 Ville désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Ville renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Ville l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Ville est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville
de Saint-Maixent l'École
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Projet

Léopold MOREAU

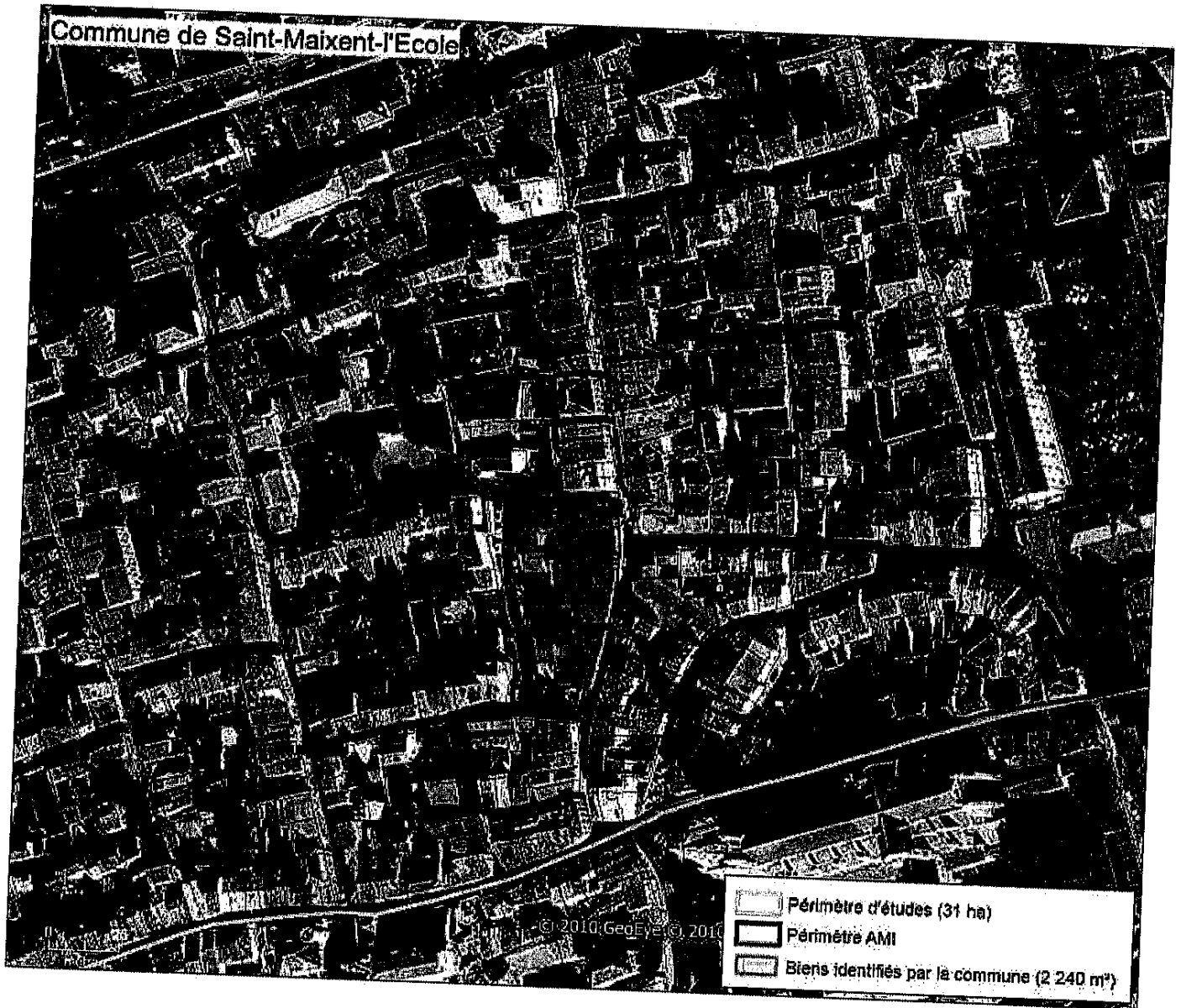
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention




Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Commune de Saint-Maixent-l'École



Commune de Saint-Maixent-l'École



-  Périmètre d'études (31 ha)
-  Périmètre AMI
-  Biens identifiés par la commune (2 240 m²)

Commune de Saint-Maixent-l'École



© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom|Earthstar Geographics, S
Périmètre d'études (31 ha)
Périmètre AMI

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-146

**Approbation de la convention opérationnelle N° CP 79 – 14 - ...
relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires
à la « requalification du bourg »
à conclure avec la Commune de Mauzé Thouarsais (79)**

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

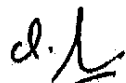
- APPROUVE la convention entre la commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 29 SEP. 2014

La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

3 0 SEP. 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° CP 79 – 14 - ...
relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires
à la « requalification du bourg »
à conclure avec la Commune de Mauzé Thouarsais (79)**

Le projet de convention à conclure avec la commune de Mauzé-Thouarsais a été approuvée par le conseil municipal du 4 septembre dernier.

Depuis une dizaine d'année, la Commune s'est engagée dans une démarche d'aménagement du centre bourg, afin d'améliorer le dynamisme, la convivialité et la sécurité de ce centre bourg avec notamment :

- Construction d'une nouvelle salle des fêtes de 800 places ;
- Réhabilitation d'un ensemble bâti dégradé permettant l'installation d'un commerce et la construction de 7 logements sociaux dont 6 adaptés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
- Réhabilitation en cours du bâtiment de l'ancienne épicerie permettant l'installation d'un commerce et la construction de 2 logements.

Aussi, la Commune souhaite poursuivre cet effort de reconquête du bourg en s'attachant tout particulièrement à renforcer les liaisons entre les deux pôles distants d'environ 450 mètres autour desquels s'organise ce bourg :

- un centre bourg regroupé autour de la place de la mairie, avec la salle des fêtes, des commerces, des services et les logements adaptés pour les personnes
- un pôle « sportif et culturel » regroupant notamment l'école (8 classes), le restaurant scolaire, un jardin d'enfants, le complexe sportif (gymnase, stades de foot, terrains de tennis).

La présente convention détermine un périmètre d'études au sein duquel, il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la Commune en réalisant ou en faisant réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

- Dans un premier temps, une étude de besoins permettant l'identification et la précision des besoins du territoire en terme de production de logements, de commerces....
- Dans un deuxième temps, une recherche, en phase d'anticipation, des potentialités foncières du centre ancien (logements, ilots, commerce vacants, friches, dents creuses...), en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Commune une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Compte tenu des réflexions déjà engagées, la Commune a déjà identifié un site potentiellement mutable sur lequel des opérations de construction de logements et d'équipements pourraient être envisagés. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalables et de besoins devront être réalisés. Les sites identifiés sont les suivants :

Le projet actuel de la Commune est celui d'un « pôle sportif et culturel » :

- Le bâtiment de 270 m² au sol mitoyen avec l'école serait dédié aux activités scolaires, périscolaires et culturelles permettant de remédier à l'absence d'espaces propres aux activités périscolaires et à l'inadéquation du centre de loisirs actuel, installé à Rigné dans des locaux non adaptés à cette activité (son déplacement à proximité du centre bourg et au sein des équipements sportifs serait un avantage)
Une médiathèque pourrait également voir le jour dans ces locaux.
- les dépendances d'environ 240 m² pourraient abriter des locaux destinés aux associations de la commune pour lesquelles un manque est signalé ;
- une partie du terrain pourrait accueillir des logements, notamment pour les personnes âgées en raison de la proximité du restaurant scolaire pour les repas et des équipements scolaires et culturel (actions et contacts intergénérationnels)
- l'autre partie, pourrait être aménagée en espaces verts mettant en valeur le patrimoine végétal présent à forte valeur patrimoniale et ayant vocation à accueillir des manifestations culturelles

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Commune de Mauzé-Thouarsais est plafonné à 600 000 € HT. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
	V DEF	EPF	

CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 14 - ...
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION DU BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Mauzé-Thouarsais, dont le siège est — 3, place de la Mairie 79100 MAUZÉ-THOUARSAIS — représentée par son Maire, Monsieur Bernard PAINÉAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 septembre 2014,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex -- représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de Mauzé-Thouarsais a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Ville de Mauzé-Thouarsais

Mauzé-Thouarsais est une commune rurale de 2 140 habitants, située au nord des Deux-Sèvres, à 8 kilomètres au sud-ouest de Thouars, membre de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Pôle d'attraction secondaire de la deuxième couronne de Thouars, la commune bénéficie d'un tissu économique et associatif très riche avec notamment :

- deux entreprises industrielles : Sothoform et les carrières ROY ;
- 42 artisans et commerçants
- de nombreux équipements et services, dont un pôle santé avec une pharmacie

Depuis une dizaine d'année, la Commune s'est engagée dans une démarche d'aménagement du centre bourg, afin d'améliorer le dynamisme, la convivialité et la sécurité de ce centre bourg avec notamment :

- Construction d'une nouvelle salle des fêtes de 800 places ;
- Réhabilitation d'un ensemble bâti dégradé permettant l'installation d'un commerce et la construction de 7 logements sociaux dont 6 adaptés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
- Réhabilitation en cours du bâtiment de l'ancienne épicerie permettant l'installation d'un commerce et la construction de 2 logements.

Aussi, la Commune souhaite poursuivre cet effort de reconquête du bourg en s'attachant tout particulièrement à renforcer les liaisons entre les deux pôles distants d'environ 450 mètres autour desquels s'organise ce bourg :

- un centre bourg regroupé autour de la place de la mairie, avec la salle des fêtes, des commerces, des services et les logements adaptés pour les personnes
- un pôle « sportif et culturel » regroupant notamment l'école (8 classes), le restaurant scolaire, un jardin d'enfants, le complexe sportif (gymnase, stades de foot, terrains de tennis).

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 Communes, 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 Communes ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les Communes 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 Communes 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 Communes et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la Commune de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des Communes, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les Communes.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis 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 :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

À ce titre, la Commune confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières et de préfaisabilité en vue de la cession ;
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Commune ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. À cet égard, dans le cas où la Commune percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Commune s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Commune pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au bourg (carte en annexe n° 1).

La Commune s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Les études nécessitent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Commune.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

La Commune possède les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés
- PLU

Au vu des réflexions déjà engagées par la Commune, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier. La Commune a notamment déjà identifié un site potentiellement mutable sur lequel des opérations de constructions de logements et d'équipements, notamment scolaires pourraient être envisagés. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études de besoins et des études préalables devront être réalisés. L'EPF a cependant toujours la possibilité de se porter acquéreur en urgence selon les dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

Projet

Le site identifié correspond à un ensemble bâti de 2,50 hectares environ contigus à l'école actuelle en proximité immédiate des équipements culturels et sportifs actuels permettant le développement d'un projet alliant, enfance/ jeunesse, habitat et loisirs. Par ailleurs le bâti de caractère avec l'ancien château, les dépendances et également les murs de pierres sèches qui délimitent la propriété, mériteraient d'être conservés et mis en valeur.

Le projet actuel de la Commune est celui d'un « pôle sportif et culturel » :

- Le bâtiment de 270 m² au sol mitoyen avec l'école serait dédié aux activités scolaires, périscolaires et culturelles permettant de remédier à l'absence d'espaces propres aux activités périscolaires et à l'inadéquation du centre de loisirs actuel, installé à Rigné dans des locaux non adaptés à cette activité (son déplacement à proximité du centre bourg et au sein des équipements sportifs serait un avantage)
Une médiathèque pourrait également voir le jour dans ces locaux.
- les dépendances d'environ 240 m² pourraient abriter des locaux destinés aux associations de la commune pour lesquelles un manque est signalé ;
- une partie du terrain pourrait accueillir des logements, notamment pour les personnes âgées en raison de la proximité du restaurant scolaire pour les repas et des équipements scolaires et culturel (actions et contacts intergénérationnels)
- l'autre partie, pourrait être aménagée en espaces verts mettant en valeur le patrimoine végétal présent à forte valeur patrimoniale et ayant vocation à accueillir des manifestations culturelles

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la Commune a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes règlementaires et financières.

Aucun site n'a été retenu en l'état mais le résultat des études permettra d'inclure de tels sites par voie d'avenant.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Commune, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.

Projet

La Commune s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (600 000 € HT).

La Commune s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Évolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

Projet

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délèguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Commune et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Commune ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Commune transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Commune transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — LES ÉTUDES (RÉFÉRENTIEL FONCIER)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la Commune.

ARTICLE 5. – L'ÉTUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement, cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Commune s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Commune, permettra

Projet

d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelles densifiables, fond de jardin
-

À la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la Commune.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la Commune, visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet, tout en limitant la durée du portage au maximum.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des

Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la 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 feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Commune précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Commune s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Commune ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Commune sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Commune s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Commune à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Commune s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Commune transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Commune constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la Commune sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a. - Biens libres de toute occupation

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Commune, les biens sont remis en l'état à la Commune qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Commune à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Commune désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Commune visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

10.1.b. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Commune.

En particulier, la Commune et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Commune. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.c. - Mises en locations en cours de portage

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les Communes locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncière ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ de l'application de l'article 10.1.a et sont donc mis à disposition de la Commune est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Commune fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera

exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.f. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Commune visitant le bien au moins une fois par trimestre, s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Commune. Dans ce cas, la Commune assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurances

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Commune ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Commune, celle-ci prend toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Commune assurent également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Commune d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Commune pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Commune précisera donc, avant l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de préparation du foncier et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement

interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des Communes.

L'EPF, en qualité de propriétaire, sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la Commune souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Commune ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la Commune assurera le lancement en partenariat avec la Commune des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la Commune à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune 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 Commune décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la 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 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 et par la Commune 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 Commune.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

En dehors 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 préparation du foncier 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 duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la Commune bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- une majoration de 0,5 % des taux s'applique pour les projets ne portant pas sur des centre-bourgs anciens.

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 Commune qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les communes 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 Commune 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 Commune ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

Convention opérationnelle EPF – Mauzé Thouarsais n° CP – 79 – 14 – ...
V def .J.J....

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Commune se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des Communes 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 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Commune renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune

L'Établissement Public Foncier

Projet

de Mauzé-Thouarsais
représentée par son Maire,

de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Bernard PAINEAU

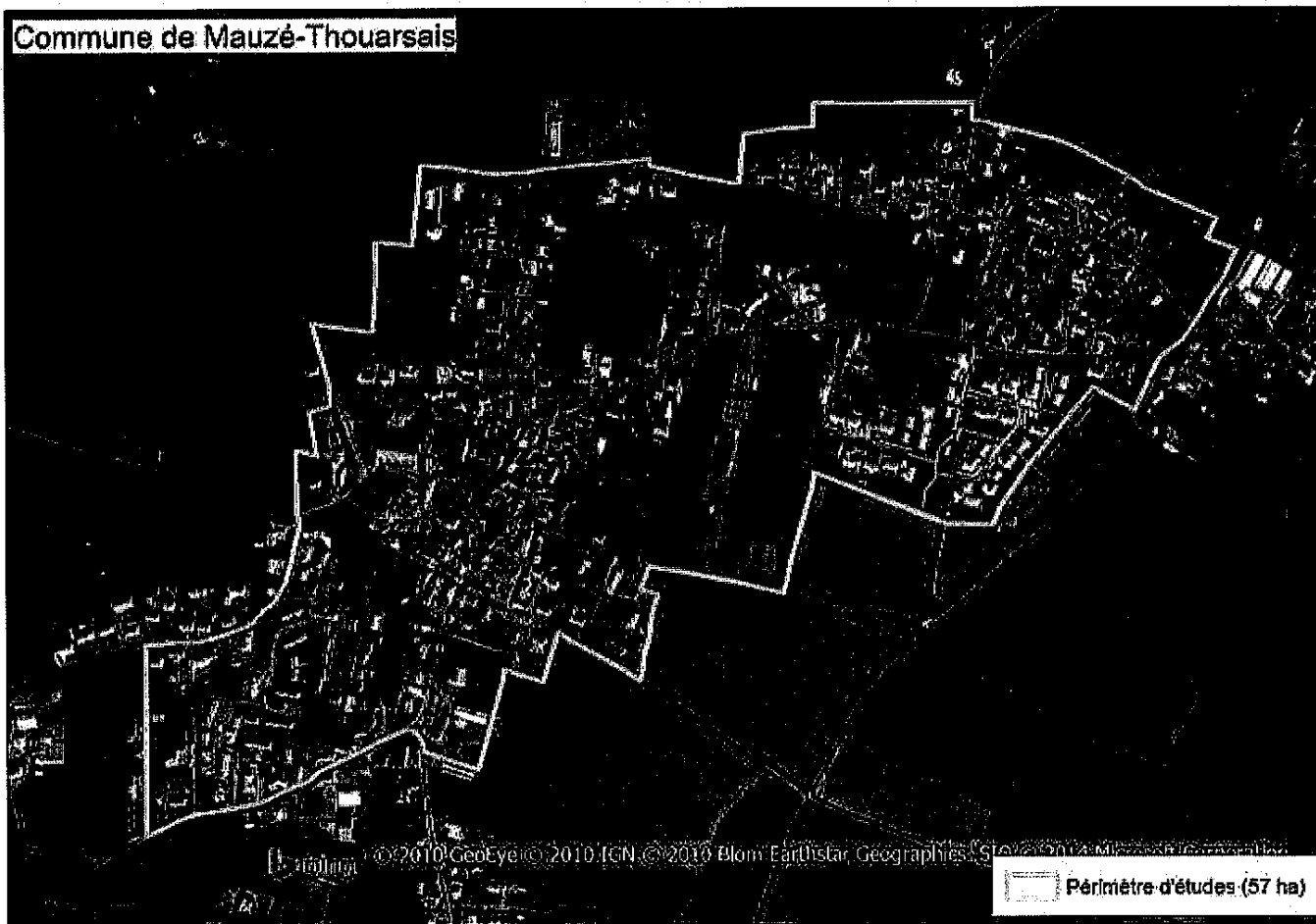
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Commune de Mauzé-Thouarsais



Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-17

**Approbation de la convention opérationnelle N° CP 79 - 14 - ...
relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires
à la requalification et à la densification du bourg ancien
à conclure avec la commune de Saint-Loup Lamairé (79)**

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la commune de Saint-Loup Lamairé et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 29 SEP. 2014

La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes**Conseil d'administration**

Séance du mardi 23 septembre 2014

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

30 SEP. 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° CP 79 – 14 - ...
relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires
à la requalification et à la densification du bourg ancien
à conclure avec la commune de Saint-Loup Lamairé (79)**

Le projet de convention à conclure avec la Commune de Saint-Loup Lamairé sera présenté pour approbation au conseil municipal du 17 septembre prochain.

Afin de poursuivre la dynamique de revitalisation du bourg, la commune de Saint-Loup Lamairé s'est attachée aux problématiques suivantes :

- Accessibilité des activités commerciales situées dans des immeubles en centre bourg ;
- Requalification de dents creuses (vieux hangars / terrains vierges embroussaillés), notamment au niveau du bourg de Saint-Loup Lamairé et du secteur de la Valette.

Dans cet esprit, la commune de Saint-Loup Lamairé s'est engagée pour :

- Redynamiser et maintenir une activité commerciale attractive en centre bourg avec un déplacement de commerces sur des biens plus accessibles et adaptés aux exigences des clientèles.
- Disposer de foncier constructible pour conduire des opérations de logements au sein du tissu urbain existant

Ce projet global d'aménagement du bourg permettra de résorber un certain nombre de dents creuses tout en offrant une qualité tant immobilière que commerciale.

La présente convention détermine un périmètre d'études au sein duquel, il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la Commune en réalisant ou en faisant réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

- Dans un premier temps, une étude de besoins permettant l'identification et la précision des besoins du territoire en terme de production de logements, de commerces....
- Dans un deuxième temps, une recherche, en phase d'anticipation, des potentialités foncières du centre ancien (logements, ilots, commerces vacants, friches, dents creuses...), en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens

non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Commune une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Compte tenu des réflexions déjà engagées, la Commune a déjà identifié plusieurs sites potentiellement mutables sur lesquels des opérations de constructions de logements ou de renouvellement urbain pourraient être envisagés et un site en réalisation foncière. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalables et de besoins devront être réalisés. Les sites identifiés sont les suivants :

- Pour le centre-bourg :
 - enjeux d'aménagement : résorber la vacance, réhabiliter l'habitat indigne et les dents creuses, favoriser l'accessibilité, développer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle avec notamment la réalisation d'équipements publics nécessaires au territoire, maintenir l'activité commerciale, notamment : la supérette, la boulangerie, le tabac-presse, les restaurants
 - nombre prévisionnel de logements possible : 15 à 20 dont 5 logements abordables et 3 à 5 logements à « remettre en service » sur l'ensemble du périmètre
 - 1 000 m² dédiés à l'activité commerciale

- Pour le secteur de La Valette:
 - enjeux d'aménagement : densification d'un secteur bâti avec redécoupage parcellaire de propriétés existantes ;
 - éléments de programme envisagé : division parcellaire au sein d'un ensemble urbanisé avec un objectif envisageable de 13 lots à constituer

- Pour le secteur des Faux-bourgs:
 - enjeux d'aménagement : densification d'un secteur urbanisé dégradé avec présence de friches et de bâti dégradé terrains nus, embroussaillés et/ou constitués de friches (vieux hangars)
 - éléments de programme : objectif envisageable de 11 lots à constituer

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Commune de Saint-Loup Lamairé est plafonné à 1 000 000 € HT. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
	V DEF	EPF	

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION PROJET
N° CP 79 - 14 - ...
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION
ET À LA DENSIFICATION DU BOURG ANCIEN

ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-LOUP LAMAIRÉ
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Saint-Loup Lamairé, dont le siège est Place du Docteur Bouchet 79600 SAINT-LOUP LAMAIRÉ représentée par son Maire, Monsieur Pascal BIRONNEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 2014,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – ...
Vdef

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de Saint-Loup Lamairé a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La commune de Saint-Loup Lamairé

La Commune de Saint-Loup Lamairé, qui provient de la fusion en 1973 des communes de Saint-Loup sur Thouet et de Lamairé, se situe au nord-est des Deux-Sèvres, au confluent du Thouet et du Cébron, entre la Gâtine à l'ouest, le Bocage au nord-ouest et les plaines du Thouarsais à l'est. Elle dispose d'atouts naturels et culturels qui en font sa richesse :

- cadre paysager et hydraulique autour du Thouet, affluent de la Loire,
- patrimoine architectural du bourg de Saint Loup sur Thouet : maisons à pans de bois restaurées ; Château de Saint-Loup.

La commune est un Chef lieu de canton, accueillant des services marchands (commerces...) et non marchands (école, garderie...) qui permettent de disposer d'équipements nécessaires et indispensables à la commune et aux les communes environnantes.

Après avoir connu près de 1 200 habitants dans les années 1980, la commune a vu sa population baisser dans les années 2000. La politique de soutien à l'habitat et de construction d'équipements engagée par la Commune depuis quelques années s'est traduite par un regain de population avec actuellement 987 habitants :

- Nouvel EPHAD en 2013 avec 24 lits supplémentaires
- Maison de santé (4 médecins généralistes, 4 infirmiers, 1 kinésithérapeute...)
- Nouvelle zone d'habitat (34 lots avec à ce jour 30 lots de vendus).

Afin de poursuivre la dynamique engagée, la commune de Saint-Loup Lamairé s'est attachée aux problématiques suivantes :

- Accessibilité des activités commerciales situées dans des immeubles en centre bourg ;
- Requalification de dents creuses (vieux hangars / terrains vierges embroussaillés), notamment au niveau du bourg de Saint-Loup Lamairé et du secteur de la Valette.

Dans cet esprit, la commune de Saint-Loup Lamairé s'est engagée pour :

- Redynamiser et maintenir une activité commerciale attractive en centre bourg avec un déplacement de commerces sur des biens plus accessibles et adaptés aux exigences des clientèles.
- Disposer de foncier constructible pour conduire des opérations de logements au sein du tissu urbain existant.

Projet

Ce projet global d'aménagement de l'espace du bourg centre de la commune est à même de résorber un certain nombre de dents creuses tout en offrant une qualité tant immobilière que commerciale. Cette solution permet ainsi d'engager la commune dans un vrai programme d'utilisation rationnelle de l'espace et une réflexion est dans le même temps engagé quant aux cheminements doux à créer et/ou à valoriser dans ce contexte.

Il faut noter que la commune a déjà lancé une étude de réhabilitation des 6 logements de l'ancienne gendarmerie, éléments bâtis dont elle est propriétaire, afin de développer une offre à loyer modéré pour attirer des ménages aux faibles revenus.

La commune souhaite ainsi densifier l'habitat et disposer d'une offre commerciale adaptée et cohérente aux besoins des populations (locaux, touristes...) tout en n'empiétant pas sur des terres agricoles.

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 Communes, 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 Communes ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les Communes 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 :

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – ...
Vdef

Projet

- 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 et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la Commune de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des Collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les Collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis 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 :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune 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 ;

Projet

- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

À ce titre, la Commune confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières et de préféabilité en vue de la cession ;
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Commune ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. À cet égard, dans le cas où la Commune percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Commune s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Commune pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre ancien (carte en annexe n°1).

La Commune possède les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés
-

Au vu des réflexions déjà engagées par la Commune, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier. La Commune a notamment déjà identifié de nombreux sites potentiellement mutables sur lesquels des opérations de constructions de logements ou de renouvellement urbain pourraient être envisagés. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalables et de besoins devront être réalisés. L'EPF a cependant toujours la possibilité de se porter acquéreur en urgence selon les dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

Les sites identifiés sont les suivants :

➤ Pour le centre-bourg :

- enjeux d'aménagement : résorber la vacance, réhabiliter l'habitat indigne et les dents creuses, favoriser l'accessibilité, développer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle avec notamment la réalisation d'équipements publics nécessaires au territoire, maintenir l'activité commerciale, notamment : la supérette, la boulangerie, le tabac-presse, les restaurants

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – ...
Vdef

Projet

- nombre prévisionnel de logements possible : 15 à 20 dont 5 logements abordables et 3 à 5 logements à « remettre en service » sur l'ensemble du périmètre
- 1 000 m² dédiés à l'activité commerciale

➤ Pour le secteur de La Valette:

- enjeux d'aménagement : densification d'un secteur bâti avec redécoupage parcellaire de propriétés existantes ;
- éléments de programme envisagé : division parcellaire au sein d'un ensemble urbanisé avec un objectif envisageable de 13 lots à constituer

➤ Pour le secteur des Faux-bourgs:

- enjeux d'aménagement : densification d'un secteur urbanisé dégradé avec présence de friches et de bâti dégradé terrains nus, embroussaillés et/ou constitués de friches (vieux hangars)
- éléments de programme : objectif envisageable de 11 lots à constituer

La Commune s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Commune.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au PPI de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la Commune a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes règlementaires et financières.

Au vu de l'état d'avancement des réflexions engagées par la Commune, seul un petit îlot bâti en centre bourg est identifié en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit d'un ensemble vacant accessible contigu d'un bien propriété de la commune.

La commune souhaiterait réaliser une opération d'ensemble sur les deux parcelles susceptible d'accueillir les commerces identifiés au périmètre d'études et de l'habitat (annexe n°1).

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seule vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Commune, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La Commune s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme. Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études). Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT).

La Commune s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – ...

Vdef

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Évolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délèguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – ...
Vdef

Projet

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Commune et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Commune ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Commune transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Commune transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — LES ÉTUDES (RÉFÉRENTIEL FONCIER)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la Commune.

ARTICLE 5. – L'ÉTUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement, cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Commune s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Commune, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

À la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la Commune.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

À titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la Commune, visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet, tout en limitant la durée de portage au maximum.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la 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 feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Commune précisera

donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Commune s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Commune ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Commune sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Commune s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Commune à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Commune s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Commune transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Commune constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la Commune sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a – Biens libres de toute occupation

Projet

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Commune, les biens sont remis en l'état à la Commune qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Commune à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Commune désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Commune visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

10.1.b. – Biens occupés au moment de l'acquisition

➤ Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

➤ Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Commune.

En particulier, la Commune et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Commune. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.c. - Mises en locations en cours de portage

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les Communes locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncière ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et donc sont mis à disposition de la Commune est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Commune fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.f. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Commune visitant le bien au moins une fois par trimestre, s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Commune. Dans ce cas, la Commune assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Commune ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Commune, celle-ci prend toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Commune assurent également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Commune d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Commune pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Commune précisera donc, avant l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Commune, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de préparation du foncier et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement

interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des Communes.

L'EPF, en qualité de propriétaire, sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la Commune souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Commune ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la Commune assurera le lancement en partenariat avec la Commune des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la Commune à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune 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 Commune décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la 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 en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – ...
Vdef

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Commune, seront établies conjointement par l'EPF et par la Commune 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 Commune.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

En dehors 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 préparation du foncier 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 duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la Commune bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- ◆ pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- ◆ pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- ◆ une majoration de 0,5 % des taux s'applique pour les projets ne portant pas sur des centre-bourgs anciens.

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 Commune qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les communes 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 Commune 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 Commune ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Commune se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des Communes 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 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Commune renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – ...
Vdef

Projet

La Commune
de
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Pascal BIRONNEAU

Philippe GRALL

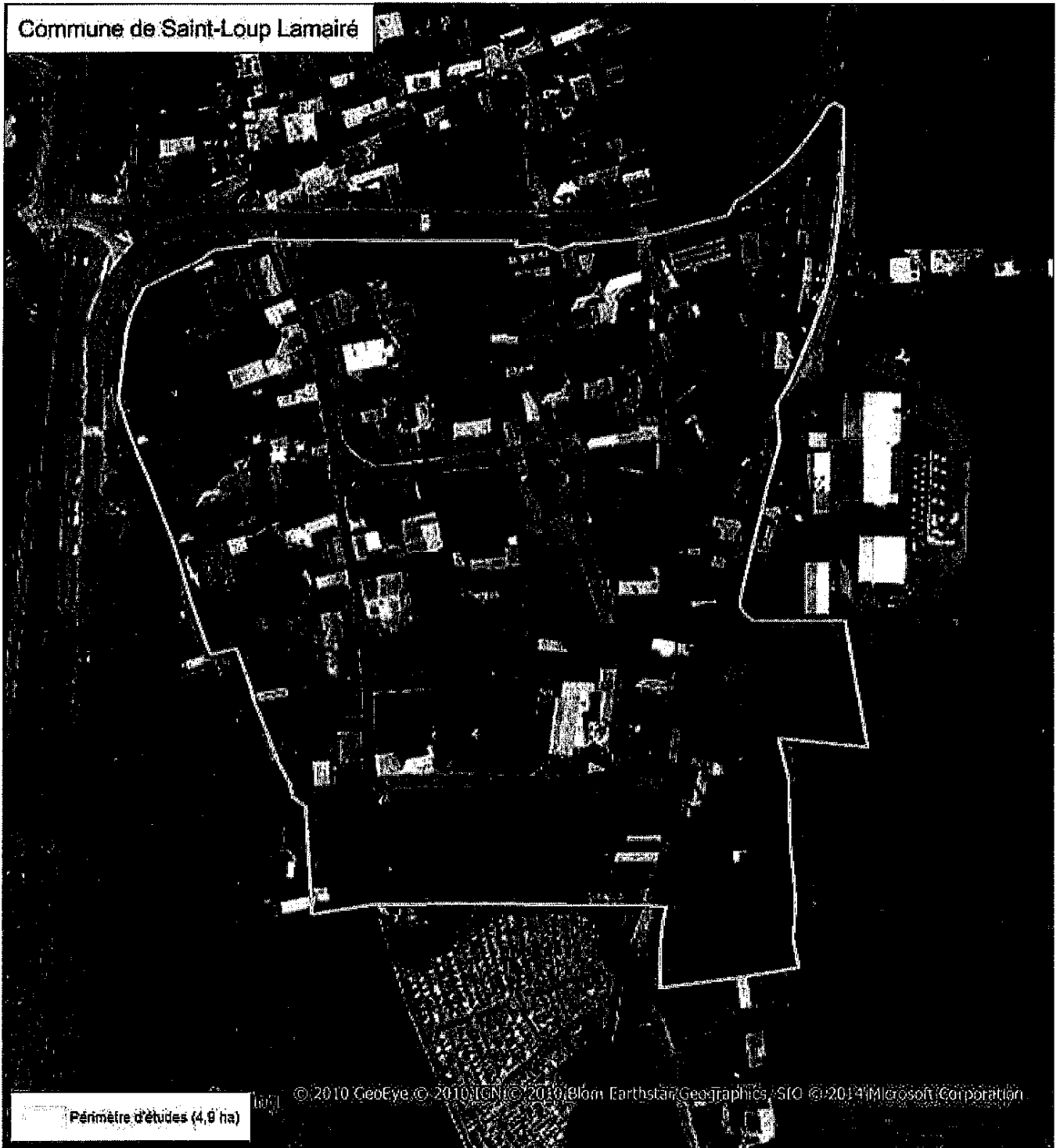
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention Projet EPF – Saint-Loup Lamairé CP – 79 – 14 – ...
Vdef

Commune de Saint-Loup Lamairé



Périmètre d'études (4,9 ha)

© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographics SIO © 2014 Microsoft Corporation

Commune de Saint-Loup Lamairé



Commune de Saint-Loup Lamairé



Commune de Saint-Loup Lamairé



Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-148

Approbation de la convention opérationnelle N° C 86 - 14 - 0 « requalification urbaine en faveur du développement de l'offre de logement » à conclure avec la Ville d'ITEUIL (86)

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la Ville d'ITEUIL et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 29 SEP. 2014

La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes
Conseil d'administration

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
 POITOU-CHARENTES - SGAR**
 Place Aristide Briand
 80021 POITIERS CEDEX

Séance du mardi 23 septembre 2014

3 0 SEP. 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° C 86 – 14 - 0
 « requalification urbaine en faveur du développement de l'offre de
 logement » à conclure avec la Ville d'ITEUIL (86)**

Le projet de convention à conclure avec la Ville d'ITEUIL sera présenté pour approbation au conseil municipal du mois de septembre.

Commune de la troisième couronne de Poitiers, la Ville d'Iteuil (2 860 habitants) a connu un développement important et mal maîtrisé au cours des années 80 et 90. Les années 2000 ont été marquées par une stagnation de la croissance démographique, l'urbanisation en mono-produit lotissement ayant artificiellement fait augmenter les prix, ce qui a empêché les ménages moyens et modestes de se loger sur la commune. Afin d'infléchir cette tendance, un PLU est en cours d'élaboration. Ce PLU devra permettre de poursuivre la consolidation et l'intégration du centre bourg en y apportant des logements abordables et des commerces de proximité en densification des espaces déjà bâtis.

La municipalité, déjà propriétaire de plusieurs biens en centre bourg, a effectué préalablement à la convention un repérage de plusieurs sites pouvant permettre l'implantation de nouveaux logements et commerces. Les sites retenus sont les suivants :

- Site 1 : Cœur de bourg, site constitué de plusieurs parcelles (dents creuses, biens dégradés et vacants dont certains appartenant à la municipalité) pour une surface totale de 3 614 m². ce projet permettra de terminer la constitution de la place centrale du bourg entamé par la précédente municipalité.
- Site 2 : rue du vieux bourg : la municipalité a identifié une maison à l'abandon
- Site 3 : dent creuse de 7 600m² en zone U, à proximité immédiate du bourg

Au sein d'un périmètre d'études intégrant les sites identifiés par la collectivité, il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser les études suivantes :

- Une étude de besoins afin d'affiner la typologie et le nombre de logements à produire. Cette étude permettra de calibrer la production de logements en fonction de la capacité du marché à absorber tel ou tel programme de logements.
- Des études préalables afin de fixer le juste prix d'acquisition des biens par l'EPF en envisageant dès le départ un programme bien calibré et économiquement viable en vue d'une cession sécurisée. Ces études permettront de définir la faisabilité des projets et de proposer des scénarii d'aménagement.

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés sur plusieurs parcelles seront lancés afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Sur l'ensemble de ces sites, la municipalité souhaite avoir une action sur la production de logements abordables, notamment à destination des personnes âgées..

Cette convention pourrait permettre la création de 29 à 40 logements dont au minimum 20% de logements sociaux (location et accession).

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville d'Iteuil est plafonné à 200 000 euros. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE

LA VILLE D'ITEUIL

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville d'ITEUIL, dont le siège est situé – Mairie – 2, Place de la Mairie – 86 240 ITEUIL – représentée par son maire, Madame Françoise MICAULT, 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 à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Collectivité ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Collectivité, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

La Commune d'ITEUIL

Commune de 2 205 hectares, située au sud-ouest de Poitiers, membre de la Communauté de Communes des Vallées du Clain, ITEUIL comptabilise 2 860 habitants en 2013.

La commune connaît une croissance continue depuis 1968, sa population ayant doublé depuis cette date. Cependant, cette croissance diminue fortement passant de 4,4% par an entre 1968 et 1975 à seulement 0,1% par an entre 99 et 2010. Situé le long de la RN 10, la commune a profité du phénomène de desserrement de l'agglomération de Poitiers pour croître grâce à la combinaison d'un solde naturel et d'un solde migratoire positif. Depuis 1990, la commune a perdu de son attractivité, le solde migratoire devenant nul voir négatif ces dernières années.

Depuis 1968, le parc de logements a triplé sur la commune. Le nombre de résidences principales atteint 1 166 en 2010. Cette croissance mesurée a permis de maintenir le nombre de logements vacants à un taux relativement faible (5,3%).

Afin de maintenir ce niveau de vacance, la commune a depuis de nombreuses années engagé et mené des actions sur la restructuration de son centre ancien pourtant contraint dans sa topographie.

Aujourd'hui, la Collectivité souhaite poursuivre son action à travers un partenariat avec l'EPF et la mise en place d'une politique foncière active visant la régulation du marché, l'installation de nouveaux ménages et le développement de l'activité économique.

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 :

Projet

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Ville afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'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. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre bourg (carte en annexe).

La Collectivité possède les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et des réflexions entamées, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

La Collectivité a notamment déjà réalisé en partie l'étude de gisement foncier en identifiant de nombreux sites potentiellement mutables sur lesquels des opérations de constructions de logements

Projet

pourraient être envisagés. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalables et de besoins devront être réalisés. Les sites retenus sont les suivants :

- Site 1 : Cœur de Bourg : ce site est constitué de parcelles appartenant à la municipalité et d'autres appartenant à des propriétaires privés pour une emprise totale de 3 614 m². Le projet devra permettre la création d'environ 6 à 10 logements au-dessus de commerces.
- Site 2 : Rue du Vieux Bourg/Petite Venelle : à proximité du bourg est composé d'une maison très dégradé et d'une dent creuse en friche
- Site 3 : Route de Madrolle : dent creuse de 7 600m² situé en zone Ud à proximité du bourg et déjà desservie par les réseaux. Cette emprise pourra permettre la création de logements et devra comprendre au minimum 20% de logements sociaux autour d'une densité exemplaire et confortable de minimum de 30 logements/ha (soit environ 23 logements).

La Collectivité s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Projet

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,
Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 200 000 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délèguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;

Projet

- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

A l'issu de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)

Projet

- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

Convention opérationnelle EPF – ITEUIL n°
VI ././....

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a Biens libres de toute occupation

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

10.1.b. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.c. - Mises en locations en cours de portage

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et sont mis à disposition de la Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.f. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par trimestre, s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF, en qualité de propriétaire, sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

Projet

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⁽³⁾

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

- pour les opérations à vocation de 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.

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 et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Projet

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville
D'ITEUIL
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Françoise MICAULT

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve



Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-49

Approbation de la convention opérationnelle N° C 86 – 14 - 0 « requalification urbaine en faveur du développement de l'offre de logement » à conclure avec la Ville de Nouaillé Maupertuis

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

- DENONCE ET RESILIE la convention d'adhésion projet « relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la densification du centre bourg » CC 86 – 12 - 013 signée le 17-07-2012.
- APPROUVE la convention entre la Ville de Nouaillé Maupertuis et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

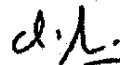
Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 29 SEP. 2014

La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

**PREFECTURE DE LA REGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

30 SEP. 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° C 86 – 14 - 0
« requalification urbaine en faveur du développement de l'offre de
logement » à conclure avec la Ville de Nouaillé Maupertuis (86)**

Le projet de convention à conclure avec la Ville de Nouaillé Maupertuis sera présenté pour approbation au prochain conseil municipal.

Par la présente, la Collectivité et l'EPF d'un commun accord dénoncent et résilient la convention projet « relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la densification du centre bourg » CC 86 – 12 - 013 signée le 17-07-2012.

La Collectivité et l'EPF conviennent qu'aucun frais n'ayant été engagé, la convention citée en objet est réputée clause à la signature de la présente.

Commune de la troisième couronne de Poitiers, Nouaillé Maupertuis (2 825 habitants) a connu une croissance importante lors de ces 40 dernières années. Le parc de logements a en effet été multiplié par 6. Cette croissance s'est essentiellement faite en extension par développement de lotissements successifs. En 40 ans, la surface artificialisée a été multipliée par 7.

Pour la Collectivité, ce mode de développement pose la question des coûts induits en termes d'équipements publics, du mitage, de la préservation des paysages et des objectifs affichés dans le PLU de 2007 de limitation de l'étalement urbain. Depuis 2000, trois hectares d'espaces agricoles disparaissent en moyenne chaque année sur la commune au profit de l'urbanisation.

Attractive, la Collectivité accueille une population d'actif cherchant un cadre de vie plus rural mais la mono typologie du parc et les coûts élevés du foncier empêchent l'installation de nouveaux ménages (jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées).

Afin de répondre aux objectifs fixés du PLU (32 logements par an) la réponse aux besoins en logements doit être facilitée tout en mettant en œuvre un modèle de développement durable « se voulant totalement intégré au tissu bâti existant, qualitativement réussi et économiquement viable.

Il s'agit pour l'EPF d'apporter, dans l'optique d'une restructuration du centre bourg et du développement du parc de logements, un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

- Dans un premier temps, une étude de besoins permettant l'identification et la précision des besoins du territoire en terme de production de logements, de commerces....
- Dans un deuxième temps, une recherche, en phase d'anticipation, des potentialités foncières du centre ancien (logements, ilots, commerce vacants, friches, dents creuses...), en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

- Dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Dans l'optique d'une rationalisation de l'espace urbain et de réorganisation du centre bourg, l'intervention de l'EPF devrait permettre la sortie de 20 à 32 logements sur la durée de la convention, dont au minimum 20% de logement social.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la commune de Nouaillé Maupertuis est plafonné à ... euros. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE

LA VILLE NOUAILLE MAUPERTUIS (86)

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville de NOUAILLE MAUPERTUIS, dont le siège est situé – Mairie – 32-34,, rue de l'Abbaye – 86340 NOUAILLE MAUPERTUIS– représentée par son maire, Monsieur Michel BUGNET, 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 à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Collectivité ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre à la Collectivité, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

Afin de répondre aux besoins, le PLU prévoit la nécessité de construire 32 logements par an à l'horizon 2020. L'intervention de l'EPF dans le cadre de cette convention se fixe un objectif de production de 20 à 30 logements au sein du périmètre défini, autour d'une densité minimale de 30 à 40 logements à l'hectare et de programmes devant comprendre a minima 20% de logement social.

La Commune de NOUAILLE MAUPERTUIS

Située dans le département de la Vienne, la commune de Nouaille Maupertuis appartient à l'aire urbaine de Poitiers et compte 2 825 habitants. La collectivité fait partie de la Communauté de Communes des Vallées du Clain.

En 40 ans, et suite au desserrement de l'agglomération de Poitiers, la Collectivité a vu sa population multipliée par 3. Structurée initialement autour de l'Abbaye, la croissance récente s'est réalisée principalement en extension. Ainsi la surface artificialisée a été multipliée par plus de 7 en 40 ans, pendant que le parc de logement était multiplié par 6. Le nombre de logements vacants reste maîtrisé (4,6%) mais représente tout de même 52 logements.

Le parc de logement est à 96% composé de maisons individuelles, « consommatrices d'espaces et relativement peu intégrés à leur environnement urbain et paysager ». Pour la Collectivité, ce mode de développement pose la question des coûts induits en termes d'équipements publics, du mitage, de la préservation des paysages et des objectifs affichés dans le PLU de 2007 de limitation de l'étalement urbain. Depuis 2000, trois hectares d'espaces agricoles disparaissent en moyenne chaque année sur la commune au profit de l'urbanisation.

Près de 90% des logements existants au sein de la Collectivité sont composés de 4 pièces. Cette mono typologie ne couvre pas l'ensemble du parcours résidentiel et ne permet pas à une majorité de la population de pouvoir venir ou resté à Nouaillé en location comme en propriété. La collectivité dispose à ce jour de 52 logements locatifs aidés (5% du parc) avec une rotation très faible ne permettant pas l'installation de nouveaux ménages éligibles (jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées).

Attractive, la Collectivité accueille une population d'actif cherchant un cadre de vie plus rural. L'arrivée massive de nouveaux habitants sur le territoire entraîne plusieurs phénomènes :

- Un niveau de prix de foncier excessivement élevé
- Un flux croissant de déplacements domicile travail
- Une vie sociale parfois déplacée hors de la commune

L'entrée en vigueur du PLU révisé et de l'AVAP en 2013, devrait permettre de faciliter la réponse au besoin en logement, tout en mettant en œuvre un modèle de développement durable « se voulant totalement intégré au tissu bâti existant, qualitativement réussi et économiquement viable. »

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de 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 adoptées dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Ville afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité

percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

1.1 La résiliation de la convention précédente

Par la présente, la Collectivité et l'EPF d'un commun accord dénoncent et résilient la convention projet « relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la densification du centre bourg » CC 86 – 12 - 013 signée le 17-07-2012 (annexe n° 1).

La Collectivité et l'EPF conviennent qu'aucun frais n'ayant été engagé, la convention citée en objet est réputée clause à la signature de la présente.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre bourg (carte en annexe).

La Collectivité possède les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

La Collectivité s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.
Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.
Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Projet

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes règlementaires et financières.

Aucun site n'a été retenu en l'état mais le résultat des études permettra d'inclure de tels sites par voie d'avenant.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,
Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de € (à déterminer par la commune)

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délèguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

A l'issu de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Projet

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a. – Biens libres de toute occupation

Projet

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

10.1.b. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.c - Mises en location en cours de portages

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les

dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».

- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et sont donc mis à disposition de la Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.f. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa

réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par trimestre, s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité assurent également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF, en qualité de propriétaire, sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSIION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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⁽³⁾

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût

prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de 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.

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 et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville
De NOUAILLE MAUPERTUIS
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Michel BUGNET

Philippe GRALL

Projet

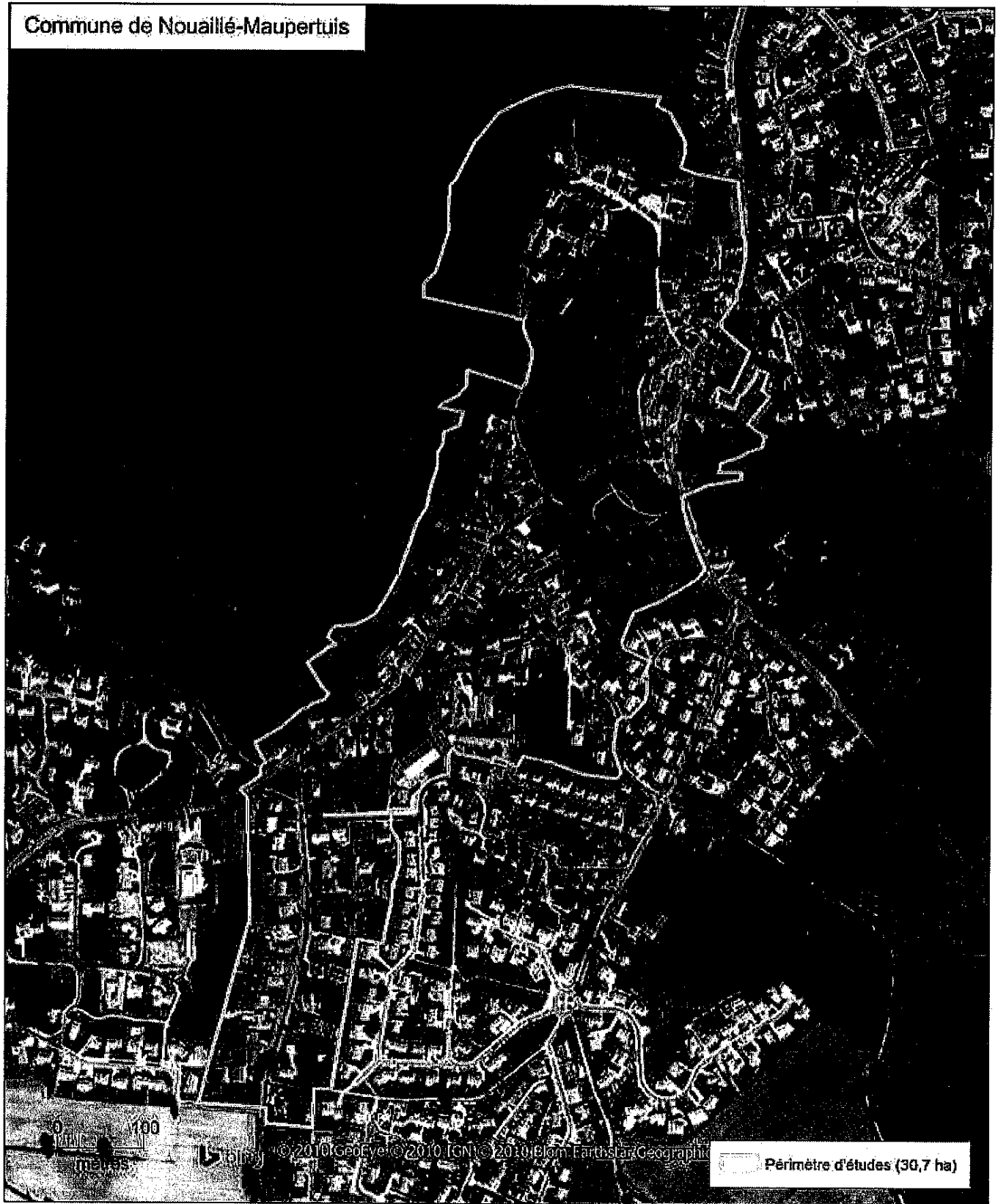
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Commune de Nouaillé-Maupertuis



Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

Délibération n° CA-2014-50

Approbation de la convention opérationnelle N° C 86 – 14 - 0 « requalification urbaine en faveur du développement de l'offre de logement » rattachée à la convention cadre à conclure avec la Ville de St Benoit et Grand Poitiers

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la Ville de St Benoit, Grand Poitiers et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 29 SEP. 2014
La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
 NOUVELLE-AQUITAINE - SGAR
 Place Aristide Briand
 80000 POITIERS CEDEX

Conseil d'administration

Séance du mardi 23 septembre 2014

30 SEP. 2014

**Approbation de la convention opérationnelle N° C 86 – 14 - 0
 « requalification urbaine en faveur du développement de l'offre de
 logement » relative à la convention cadre..... à conclure avec la Ville de
 ST BENOIT et Grand Poitiers**

Le projet de convention à conclure avec la Ville de St Benoit et Grand Poitiers sera présenté pour approbation au conseil municipal du mois de Septembre et au conseil communautaire du même mois.

Troisième commune de l'agglomération, St Benoit connaît une baisse de sa population marquée par un solde naturel négatif et un vieillissement prononcé de la population. Saint Benoit est une des communes de Grand Poitiers où l'on retrouve la plus forte part de personnes âgées de l'agglomération (25% de plus de 60 ans), la population des 20-30 ans ayant tendance à diminuer.

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le PLH intercommunal et dans le PLU de Grand Poitiers en terme de production de logements et d'aménagement de l'espace, et notamment l'accueil des nouveaux ménages qui n'engendrent pas une surconsommation des espaces agricoles et naturel, plusieurs orientations sont avancées :

- Valoriser le parc privé existant
- Diversifier l'offre de logement
- Optimisation de la localisation de l'habitat
- Rechercher les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées
- Trouver un nouveau système productif pour le logement social
- Favoriser le renouvellement urbain afin de limiter le recours aux espaces naturels et agricoles

Pour atteindre un objectif de production de 54 logements par an (PLH) dont 4 logements en accession à la propriété et 17 logements locatifs sociaux, la Ville souhaite intervenir au sein de son tissu urbain constitué en reconquête des logements vacants et en comblements de dents creuses. Par ailleurs, St Benoit, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est déficitaire avec un taux de 12,5%.

En ce sens, la présente convention détermine un périmètre de réalisation immédiat (centre bourg) et un périmètre d'études (quartier de l'Ermitage).

1 - La ville a identifié dans son centre-bourg, un îlot en partie vacant pouvant accueillir une petite opération mixte logements/commerces. Sur ce périmètre de réalisation, il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser :

- Une étude de besoins permettant de définir la capacité du marché local à accueillir de nouveaux commerces mais aussi à déterminer la typologie des logements inclus dans l'opération.
- Des études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

A la suite de ces études, il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis et leur remise en état en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, un appel à projets sera lancé afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Cette opération pourra permettre la réalisation d'un programme de 3 à 5 logements sociaux.

2 - Concernant le quartier de l'Ermitage, limitrophe de Poitiers, la ville de St Benoit et Grand Poitiers souhaitent pouvoir évaluer et éventuellement maîtriser l'intervention incohérente des promoteurs immobiliers intervenant en acquisition de terrains nus ou en division parcellaire. Il s'agira pour l'EPF sur ce quartier de l'Ermitage d'apporter un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

- Dans un premier temps, une étude de besoins permettant l'identification et la précision des besoins du territoire en terme de production de logements, de commerces....
- Dans un deuxième temps, une recherche, des potentialités foncières du centre ancien (logements, ilots, commerce vacants, friches, dents creuses...), en vue de définir les périmètres où mener des études plus poussées.
- Dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition et la précision d'un projet réalisable et des modalités d'intervention de l'EPF

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de St Benoit et Grand Poitiers est plafonné à 600 000 euros. 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.

CONVENTION OPERATIONNELLE
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC
ENTRE
LA VILLE DE SAINT BENOIT
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND POITIERS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de SAINT BENOIT, dont le siège est situé– 11, rue Paul Gauvin – BP 11 – 86 281 ST BENOIT Cedex – représentée par son maire, Monsieur Dominique CLEMENT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Grand Poitiers, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 15 place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par Monsieur Alain CLAEYS, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2014,

Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de St Benoit fait partie de Grand Poitiers qui a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce territoire dans le cadre d'un développement durable ambitieux et avec l'objectif d'une optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, notamment de l'habitat social et la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

La Ville de Saint Benoit

Commune de 1 359 ha, St Benoit est la troisième commune de l'agglomération avec 6 987 habitants en 2011. Après avoir atteint 7 000 habitants en 1999, la Collectivité a connu une baisse de près de 200 habitants dans les 7 années suivantes avant de voir sa population croître à nouveau. D'une manière plus linéaire, la population de la Collectivité a quasiment doublé en 45 ans. Entre 1999 et 2006, la Collectivité est portée par un solde naturel positif, la perte de population est alors due à une baisse plus importante du solde migratoire. Plus récemment, la tendance s'est inversée, le solde naturel devient négatif pour la première fois en 45 ans alors que le solde migratoire redevient positif. Saint Benoit est une des communes de Grand Poitiers où l'on retrouve la plus forte part de personnes âgées de l'agglomération (25% de plus de 60 ans), la population des 20-30 ans ayant tendance à diminuer.

La croissance du parc de logements sur ces dernières années s'est faite essentiellement par le développement du parc de logements neufs comme en attestent les 152 logements vacants supplémentaires entre 1990 et 2011 alors que le parc de résidences principales a augmenté de 1 131 logements sur la même période.

Par ailleurs, la Collectivité est soumise à l'article 55 de la loi SRU, lui imposant d'atteindre 20% de logements sociaux est aujourd'hui déficitaire avec un taux de 12,5%.

La Collectivité est contrainte par la présence des cours d'eau, des zones inondables associées et des axes de transports.

Le centre bourg de la Collectivité est caractérisé dans le PLU communautaire comme un pôle de proximité complet. Le document prévoit le renforcement de ce pôle de proximité. L'objectif sera la conservation d'un fonctionnement urbain favorisant notamment la fréquentation des commerces.

Le PLH de Grand Poitiers prévoit de construire, entre 2010 et 2015, 324 logements sur la Collectivité, soit un rythme de 54 logements par an dont :

- 15% de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration soit 4 par an,
- 25 % de logements locatifs sociaux soit 17 par an.

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le PLH intercommunal et dans le PLU de Grand Poitiers en terme de production de logements et d'aménagement de l'espace, et notamment l'accueil des nouveaux ménages qui n'engendrent pas une surconsommation des espaces agricoles et naturel, plusieurs orientations sont avancées :

- Valoriser le parc privé existant
- Diversifier l'offre de logement

Projet

- Optimisation de la localisation de l'habitat
- Rechercher les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées
- Trouver un nouveau système productif pour le logement social
- Favoriser le renouvellement urbain afin de limiter le recours aux espaces naturels et agricoles

La Collectivité ayant déjà entamé des travaux d'embellissement et de restructuration de son centre ancien souhaite aujourd'hui intervenir plus spécifiquement sur le bâti ancien dégradé du secteur afin de développer son parc de logements. Elle a pour cela identifié un îlot au cœur du bourg pouvant être porteur d'un projet.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre du présent PPI. Elles permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs de développement de l'offre de logement abordable seront 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 :

CHAPITRE 1 – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 0. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Grand Poitiers rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du ----- et du conseil d'administration du -----.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- au développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- au renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines, de quartiers dégradés et de centres bourgs ;

Projet

- à l'intensification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, des centres villes et de certains secteurs à définir autour des pôles de proximité dans les quartiers ;
- au maintien ou à la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- à une intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuum urbain » ;
- à la mise en place d'une trame verte et bleue structurante le long notamment de la Boivre et du Clain et des autres vallées sèches et humides de l'agglomération et l'aménagement d'espaces naturels dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris dans les vallées ;
- à l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité, Grand Poitiers 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. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité et Grand Poitiers piloteront un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Site : l'Hermitage (carte en annexe)

La Collectivité et Grand Poitiers possèdent les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

Convention opérationnelle EPF – SAINT BENOIT n°
VI ./. . . .

Projet

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

La Collectivité et Grand Poitiers s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de Grand Poitiers.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire.
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.
Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.
Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.
Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la Collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Projet

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes règlementaires et financières.

Projet : « rue Paul Gauvin, Place du 8 mai 1945 »

Le périmètre de réalisation concerne une partie d'îlot située à l'arrière de l'église, face à la place du 8 mai 1945 à la fin de la rue Paul Gauvin.

Ce grand ensemble bâti est constitué d'immeubles contigus. Cet ensemble est composé aujourd'hui de plusieurs commerces en rez-de-chaussée et de logements dont plusieurs sont vacants.

Ce périmètre traduit une volonté municipale forte et ambitieuse de reconquérir le centre-ancien, la place du 8 mai 1945 ayant été rénovée récemment.

Le projet consiste en la reconquête des logements vacants pour la réalisation de 3 à 6 logements (dont 25% des logements locatifs sociaux), l'implantation de commerces en rez-de-chaussée au sein d'un projet devant prendre en compte le risque inondation et le classement en secteur U1-P du PLU de Grand Poitiers nécessitant le respect et la mise en valeur du patrimoine (présence de monuments historiques classés).

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- 2014 - 2015 : Etudes préalables, acquisition
- 2015 : Acquisition, recherche d'opérateur, lancement de l'appel à projet ;
- 2016 : Démarrage des travaux ;

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,
Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 600 000 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délèguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage annuel a minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Directeur Général de l'EPF ou son représentant.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité et la Communauté d'Agglomération s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

A l'issue de ce comité de pilotage, un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et Grand Poitiers transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et Grand Poitiers transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité et Grand Poitiers s'engagent à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude auront lieu en comité de pilotage et serviront de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité et la Grand Poitiers, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

10.1.a – Biens libres de toute occupation

Convention opérationnelle EPF – SAINT BENOIT n°
V1 .../.../...

Projet

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

10.1.b. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.c. - Mises en locations en cours de portage

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les

dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».

- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion.

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

Ces biens entrent dans le champ d'application de l'article 10.1.a et sont donc mis à disposition de la Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.e. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.f. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

SI l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa

réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par trimestre, s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toute les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité assurent également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF, en qualité de propriétaire, sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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⁽³⁾

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût

prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de 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. 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 et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Projet

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville
De SAINT BENOIT
représentée par son Maire,

Dominique CLEMENT

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Grand Poitiers
représenté par son Président,

Alain CLAEYS

Projet

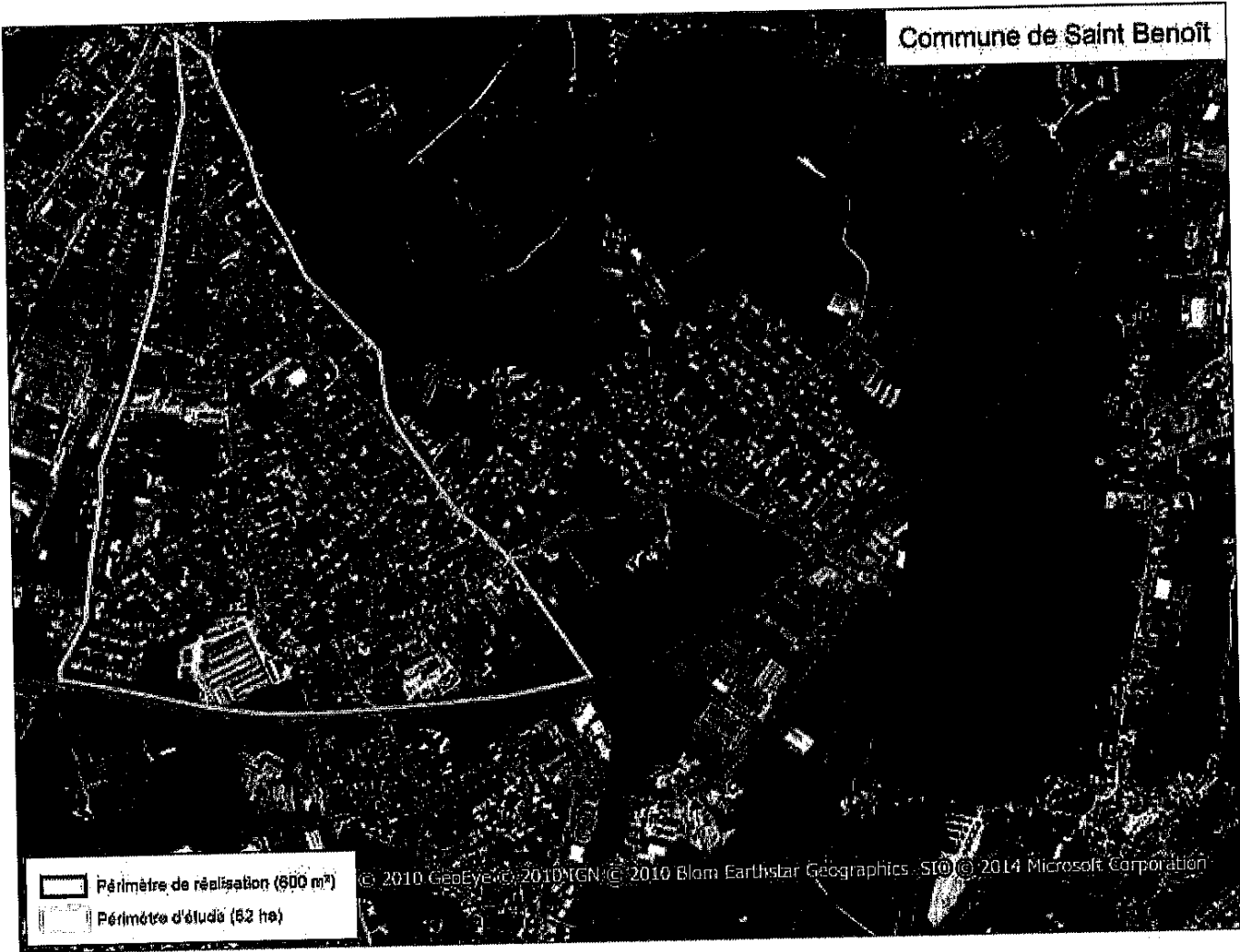
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..



Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Commune de Saint Benoît



 Périmètre de réalisation (600 m²)
 Périmètre d'étude (62 ha)

© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographics, STG © 2014 Microsoft Corporation