Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES

Recueil des Actes Administratifs

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

Recueil des Actes Administratifs

Normal n°74 – du 30 septembre 2015

Publié le 22/09/2015

- SOMMAIRE -

Thème Acte	Titre Acte	Date de Signature
Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes		
Approbation	Approbation de l'avenant n°2 à la convention Chais Monnet et rues piétonnes (16)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de l'avenant n°1 à la convention avec la commune de Cabariot et la communauté d'agglomération du pays Rochefortais (17)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de l'avenant n°1 à la convention n°CP 79-14-012 avec la commune de St Maixent l'Ecole (79)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain et la protection de l'environnement avec la commune de Fouras (17)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain avec la commune de Châtelaillon plage (17)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle « opération urbaine Sud avenue de Limoges » avec la commune de Niort (79)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle « centre ancien » avec la commune de Châtellerault et la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais (86)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle avec la commune de Bourg Charente (16)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle avec la commune de Bois et la communauté de communes de la Haute Saintonge (17)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg avec la commune de Vérines (17)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle avec la commune de Cersay et la communauté de communes du Thouarsais (79)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle avec la commune de Massais et la communauté de communes du Thouarsais (79)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle avec la commune de St Martin de Sanzay et la communauté de communes du Thouarsais (79)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle avec la commune de St Hilaire la Palud (79)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention opérationnelle « requalification urbaine en faveur du développement de l'offre de logements » avec la commune de Nouaillé Maupertuis (86)	***21/09/2015***

Approbation	Approbation l'avenant n°2 à la convention CCA 17-14-006 relative à la convention cadre CC 17-14-001 avec la ville de Royan (17)	***21/09/2015***
Approbation	Approbation de la convention tripartite et de la convention opérationnelle avec la commune de St Palais sur mer et la communauté d'agglomération de Royan Atlantique	***21/09/2015***
Approbation	Approbation du marché complémentaire santé et prévoyance	***21/09/2015***
Direction Interrégionale de la Mer Sud-Atlantique		
Arrêté	Arrêté du 23 septembre 2015 rendant obligatoire la délibération n°26-2015 du 30 juin 2015 du comité régional de la conchyliculture de Poitou-Charentes	***23/09/2015***

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-.15

Approbation de l'Avenant n°2 à la convention projet N° CCP 16 14 004 relative à la convention cadre N°CC 16 14 003
Chais Monnet et Rues Piétonnes (16)

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

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant N°2 à la convention projet n° CCP 16 14 004 entre la Ville de Cognac et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant N°2 à la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 21 SEP. 2015
La Préfète,

Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Approbation de l'Avenant n°2 à la convention projet N° CCP 16 14 004 relative à la convention cadre N°CC 16 14 003 Chais Monnet et Rues Piétonnes (16)

Dans le cadre de la redynamisation commerciale et de la reconquête des logements vacants, l'EPF et la Ville de Cognac ont signé le 1er août une convention opérationnelle dite « Chais Monnet et Rues Piétonnes » qui couvre une grande partie du centre ancien de la commune. Cette convention d'un montant d'un million cinq cent mille euros porte sur une durée de 5 ans.

La première phase de la convention a permis à travers une première analyse statistique du secteur et le travail commun sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner entre la Ville et l'EPF, d'affiner l'approche opérationnelle. L'objectif de redynamisation des rues piétonnes à travers la densification commerciale et le développement du parc de logements se traduit par de premières acquisitions en fonction des opportunités foncières et le lancement d'une étude de valorisation foncière du secteur. Cette étude lancée à l'échelon de Poitou Charentes sur plusieurs communes ayant la même typologie, va permettre d'analyser les conditions de réimplantation de commerces et de redynamisation des fonciers commerciaux dans les centres anciens en vue d'une revitalisation efficace et pérenne.

Compte tenu, des différentes opportunités et de la dynamique engagée par la Ville, l'EPF et les investisseurs privés présents sur la commune, il est nécessaire d'intégrer un nouveau périmètre de réalisation foncière, afin d'envisager l'acquisition d'une vaste friche urbaine située en contiguïté de la principale place commerçante du centre-ville (place François 1er).

- Friche sise 21 et 29 rue Plumejeau : par sa situation privilégiée au cœur du centre commerçant de Cognac et sa surface de 2 000m², ce foncier pourra permettre la sortie d'une opération de production de logements (entre 40 et 80).
  Le foncier correspond aujourd'hui à une friche industrielle.

Phasage prévisionnel de l'opération :

- Septembre Octobre 2015 : acquisition du bien
- Fin 2015 : démolition
- 2016 – 2017 : revente à un opérateur pour la réalisation d'un projet avec possible minoration en cas de déficit. Cette éventuelle minoration fera l'objet d'une nouvelle délibération du CA.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un périmètre de réalisation complémentaire au sein de la convention initiale.

Par délégation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,

Stéphane DAGUIN

21 SEP. 2015

B – 08/09/15 – Point 6a

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Approbation de l'Avenant n°2 à la convention projet N° CCP 16 14 004 relative à la convention cadre N°CC 16 14 003 Chais Monnet et Rues Piétonnes (16)

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

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant N°2 à la convention projet n° CCP 16 14 004 entre la Ville de Cognac et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant N°2 à la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

La Préfète,

VILLE DE COGNAC

epf établissement public foncier de Poitou-Charentes

AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 16 14 004 RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 16 14 003 CHAIS MONNET ET RUES PIETONNES

ENTRE

LA COMMUNE DE COGNAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Cognac, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68, boulevard Denfert-Rochereau – CS 20217 - 16111 COGNAC – représentée par son maire, Monsieur Michel GOURINCHAS, 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 bureau n° en date du ,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF et la Ville de Cognac ont entamé début août 2014 un important travail partenarial en vue de la redynamisation du secteur des rues piétonnes et du centre ancien. La première phase de la convention a permis à travers une première analyse statistique du secteur et le travail commun sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner entre la Ville et l'EPF, d'affiner l'approche opérationnelle. L'objectif de redynamisation des rues piétonnes à travers la densification commerciale et le développement du parc de logements se traduit par de premières acquisitions en fonction des opportunités foncières et le lancement d'une étude de valorisation foncière du secteur. Cette étude lancée à l'échelon de Poitou Charentes sur plusieurs communes ayant la même typologie, va permettre d'analyser les conditions de réimplantation de commerces et de redynamisation des fonciers commerciaux dans les centres anciens en vue d'une revitalisation efficace et pérenne.

Compte tenu, des différentes opportunités et de la dynamique engagée par la Ville, l'EPF et les investisseurs privés présents sur la commune, une extension du périmètre d'intervention de l'EPF doit permettre de saisir des opportunités futures.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PRECISIONS RELATIVES aux périmètres d'interventions

Au regard des opportunités foncières présentes sur le secteur des rues piétonnes et la place François 1er, des intérêts des acquéreurs pour ces sites et de la volonté de la municipalité de maitriser aussi bien le foncier que les projets pouvant en découler, il est décidé d'inclure un nouveau périmètre de réalisation :

- ***Friche sise 21 et 29 rue Plumejeau : par sa situation privilégiée à proximité immédiate du centre commerçant de Cognac et sa surface de 2 000m², ce foncier pourra permettre la sortie d'une opération de production de logements (entre 40 et 80).***
  Le foncier correspond aujourd'hui à une friche industrielle à reconvertir

Phasage prévisionnel de l'opération :

- ***Septembre Octobre 2015 : acquisition du bien***
- ***Fin 2015 : démolition***
- ***2016 – 2017 : revente à un opérateur pour la réalisation d'un projet***

Fait à …… , le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Cognac représentée par son Maire	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,
Michel GOURINCHAS	**Philippe GRALL**

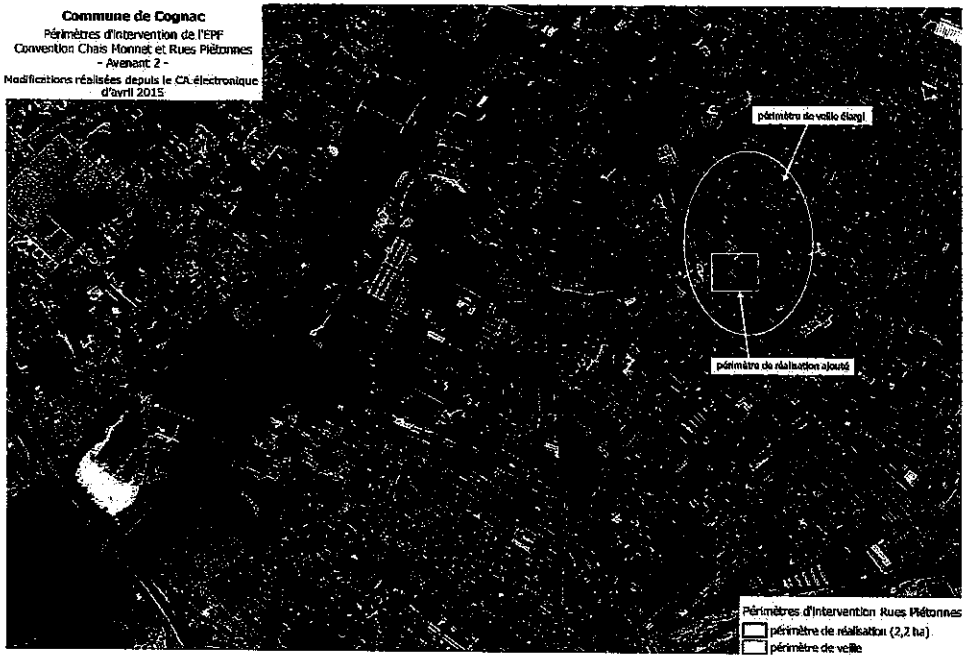
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n°……..en date du ……

Annexe n°1 : Convention projet et avenant 1

Commune de Cognac

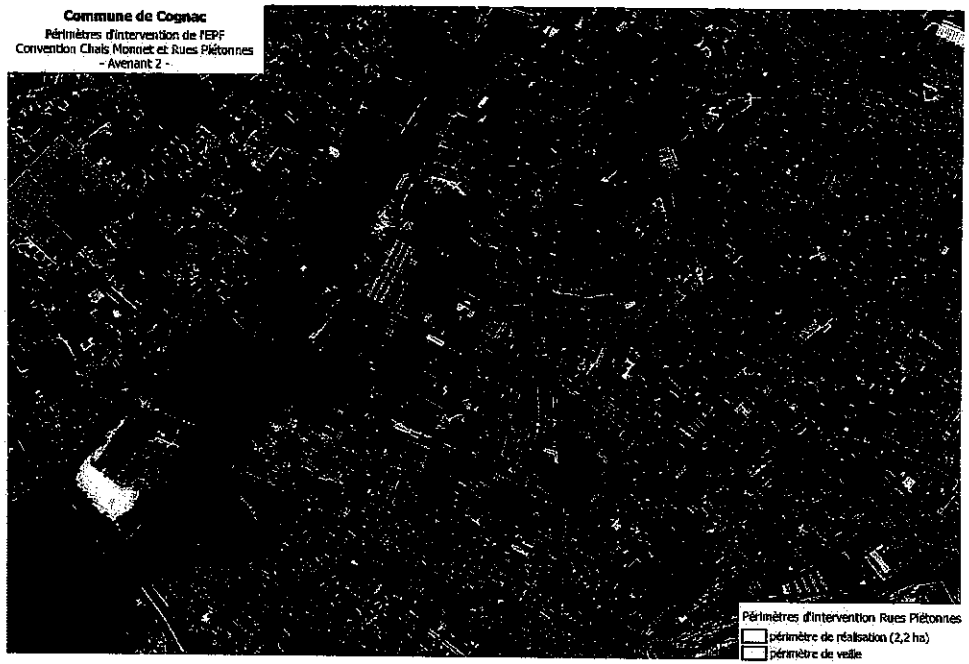
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Chais Monnet et Rues Piétonnes
- Avenant 2 -

Modifications réalisées depuis le CA électronique d'avril 2015



Commune de Cognac

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Chais Monnet et Rues Piétonnes
- Avenant 2 -



VILLE DE COGNAC

epf de Poitou-Charentes

AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 16 14 004 RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 16 14 003 CHAIS MONNET ET RUES PIETONNES

ENTRE

LA COMMUNE DE COGNAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Cognac, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68, boulevard Denfert-Rochereau – CS 20217 - 16111 COGNAC – représentée par son maire, Monsieur Michel GOURINCHAS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 23/04/2015
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 électronique n°CA-2015-33 en date du 21 avril 2015,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF et la Ville de Cognac ont entamé début août 2014 un important travail partenarial en vue de la redynamisation du secteur des rues piétonnes et du centre ancien. La première phase de la convention a permis à travers une première analyse statistique du secteur et le travail commun sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner entre la Ville et l'EPF, d'affiner l'approche opérationnelle. L'objectif de redynamisation des rues piétonnes à travers la densification commerciale et le développement du parc de logements se traduit par de premières acquisitions en fonction des opportunités foncières et le lancement d'une étude de valorisation foncière du secteur.

Compte tenu, des différentes opportunités et de la dynamique engagée par la Ville, l'EPF et les investisseurs privés présents sur la commune, une extension du périmètre d'intervention de l'EPF doit permettre de saisir des opportunités futures.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

1.1 Les Etudes

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

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

1.2 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF. Il est ajouté au paragraphe 9.2, en dernier paragraphe

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

ARTICLE 2. PRECISIONS RELATIVES aux périmètres d'interventions

Au regard des opportunités foncières présentes sur le secteur des rues piétonnes et la place François Ier, il est nécessaire de modifier le périmètre de veille foncière, afin d'intégrer dans la réflexion la place François Ier vecteur du dynamisme commercial du centre-ville de Cognac.

Fait à Cognac, le 5/5/2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Cognac
représentée par son Maire

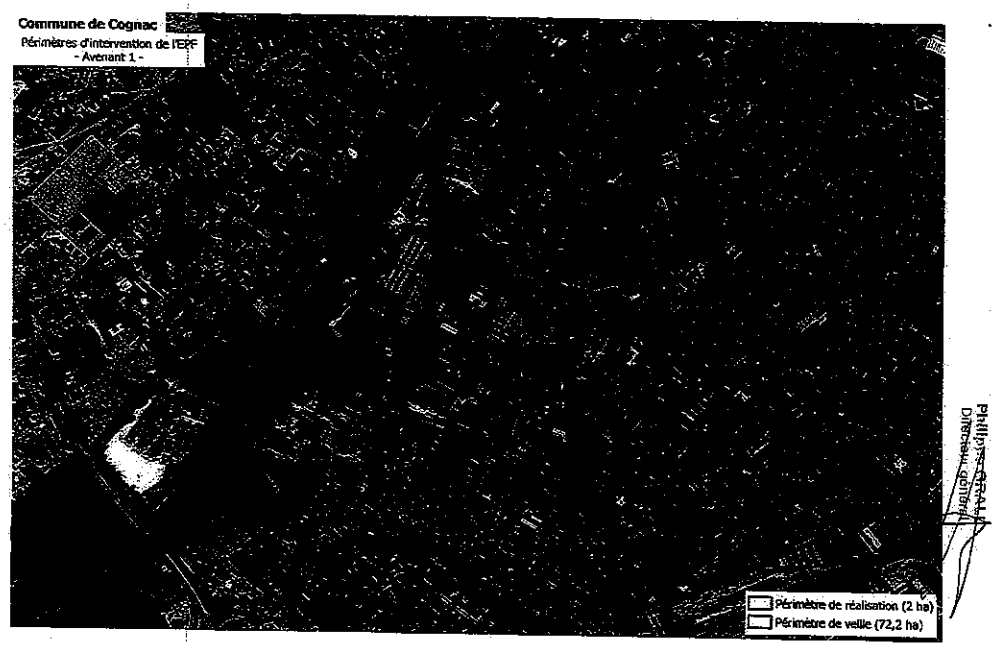
Michel GOURINCHAS

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n° 2015/53 du 20 avril 2015.

Annexe n°1 : Convention projet



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

VILLE DE COGNAC

epf établissement public foncier de Poitou-Charentes

CONVENTION PROJET N° CCP 16 - 14 - 004 RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 16 – 14- 003

CHAIS MONNET ET RUES PIETONNES

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Cognac, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68, boulevard Denfert-Rochereau – CS 20217 - 16111 COGNAC – représentée par son maire, Monsieur Michel GOURINCHAS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2014,
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°CA-2014-25 en date du 10 juin 2014,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Ville a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de conduire sur le long terme, une politique foncière sur le territoire communal visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et à la construction 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.

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le PLH intercommunal et dans le PLU en terme de production de logements et d'aménagement de l'espace, la Ville a identifié les sites des « chais Monnet » et des « rues piétonnes » pour l'installation d'équipements, le développement économique, de l'habitat et la reconquête de logements vacants.
Il s'agit d'une réelle opération de densification et de restructuration urbaine, sans aucune extension. L'ensemble de ces opérations, renouvellement sur les friches d'anciens chais et en reconquête de logements vacants du centre-ville, objet de la convention, entrent dans le champ des actions prévues par la convention cadre. 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.
L'EPF et la Ville ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière sur le territoire communal visant la réalisation d'un diagnostic foncier et à engager la concrétisation des projets de développement sur 2 secteurs. D'autres sites pourront venir compléter cette démarche ultérieurement, notamment dans le cadre des résultats du diagnostic qui sera conduit en étroite association entre la Ville et l'EPF.

Cette convention pose le cadre de partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers. La Ville peut demander l'intervention de l'EPF sur les sites identifiés à ce jour dans la présente convention. Les secteurs définis en veille feront l'objet d'arbitrages ultérieurs éventuellement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Ville et l'EPF ;
- 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.

ARTICLE 2. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Ville rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 16 – 14- 003 signée le , conformément aux délibérations du conseil municipal du 19 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- Développement du parc locatif aidé
- renouvellement urbain et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines
- intensification par la restructuration urbaine des dents creuses du centre-ville
- reconquête des logements vacants notamment du centre-ville.
- intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuité urbaine » ;
- alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'interventions retenus comme périmètre à enjeux identifiés en annexe 2 correspondent aux secteurs :

- « rues piétonnes et chais Monnet »

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

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

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

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

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

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

Ils s'obligent à simplifier les modalités des échanges avec les propriétaires en réservant à l'EPF les contacts et les termes de la négociation avec ces derniers. La Ville intervient pour la validation de l'achat.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programme et de préfaisabilité avant tout contact avec des opérateurs

aménageurs ou constructeurs. Il est en effet essentiel que ces éléments soient bien étudiés en vue d'un appel à projet concurrentiel permettant d'envisager une cession directe et une limitation maximale du risque financier pour la collectivité.

4.2. Les engagements de la Ville

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

- Intégrer une densité confortable et exemplaire dans les programmes de logements, afin de favoriser une insertion dans le tissu urbain mais également de profiter des opportunités foncières portées par l'EPF pour répondre aux besoins en logements sur la Ville, notamment en logements abordables pour les Cognaçais en recherche de logements. La finalisation du PLU communal d'ici la fin de l'année permettra d'intégrer et d'affiner ces notions en faveur de la reconquête et de la densification du tissu déjà bâti, dans une préoccupation de la limitation de la consommation de l'espace en extension.

- arrêter un projet et à conduire les opérations avec l'EPF selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivant ;

Le périmètre global de projet de cette convention regroupe deux pôles essentiels du centre-ville, touchés par le logement vacant, les îlots dégradés et des friches urbaines susceptibles de muter prochainement. Il traduit une volonté municipale forte et ambitieuse de reconquérir le centre-ville. Des objectifs de remise en service de logements et la détermination de périmètre de projet très opérationnels au sein de ce périmètre de projet sous un an, le temps d'affiner le diagnostic foncier et de projet. Un point sera fait en Conseil d'administration dans ce délai.

- **Pôle « rues piétonnes»**

Ce triangle, d'environ 11 hectares, situé en cœur de ville comprend deux rues piétonnes commerçantes. Ces commerces occupent le rez-de-chaussée et utilisent souvent l'ensemble de la façade disponible, ne laissant pas d'accès indépendant à l'étage, si bien que ce dernier reste vacant.

Le projet propose la reconquête des logements vacants et l'acquisition en fonction des opportunités des immeubles vides afin de redynamiser ces artères.

Sur ce périmètre plusieurs dizaines de logements sont classés en catégorie 7 ou 8 dans le cadastre (médiocre et très médiocre) et pourraient être réhabilités.

- **Pôle « Chais Monnet» et alentours immédiats**

Ce vaste site d'environ (47,4 hectares) localisé en cœur de ville est composé de plusieurs chais en friches ou occupés, ainsi que de logements, de locaux d'activités ou d'espaces en friches.

La reconversion de ces friches et la restructuration du tissu urbain représente un réel projet urbain.

Le projet consiste à redynamiser ces espaces en proposant un projet urbain permettant la densification confortable et l'amélioration de l'habitat, le développement d'activités et de services sur les friches urbaines en reconquérant les rives de Charente, atout paysager majeur de la Ville.

Sur ce périmètre, un terrain boisé classé en zone rouge du PPRI représentant plus de 3 hectares pourra être valorisé comme un espace naturel accessible en bordure de cours d'eau.

- <u>conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :</u>

- Pôle « Rues piétonnes»

- 2014 - 2015 : Diagnostic foncier et anticipation foncière ;
- 2015: Préfaisabilité définition du projet, recherche d'opérateur, lancement de l'appel à projet ;
- 2016 - 2017 : choix et démarrage d'un programme animé sur l'habitat privé;

- Pôle « Chais Monnet»

- 2014 - 2015 : Diagnostic foncier et anticipation foncière ;
- 2015: Préfaisabilité définition du projet, recherche d'opérateur, lancement de l'appel à projet ;
- 2016 - 2017 ; choix de l'opérateur, démarrage des travaux et veille foncière

- Associer étroitement l'EPF aux études de préfaisabilité que ce dernier pourra éventuellement conduire dans le cadre d'une optimisation des programmes et de la maitrise du risque financier pour la collectivité.
- Développer les éléments du projet notamment au regard du calendrier, des objectifs du projet et de la convention
- déléguer à l'EPF, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- à faire état de l'intervention de l'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 ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

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

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Ville respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du

code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la 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.

4.3. L'engagement de l'EPF

L'EPF assurera en partenariat avec la Ville :

- les éventuelles études de potentiel et d'anticipation foncière
- les éventuelles études de préfaisabilité, dans l'objectif de conseiller au mieux la Ville en vue d'optimiser la rentabilité foncière et de limiter le risque financier de l'opération ;
- en partenariat avec la Ville, les éventuelles études pré-opérationnelles afin de réaliser un prêt chiffrage du parti d'aménagement et de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état et en sécurité des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Ville ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- l'information de Ville par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

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

L'EPF réalisera plusieurs types d'études afin d'accompagner la Ville dans la réalisation de des projets sur ces deux sites: des études de potentiel et d'anticipation foncière, de préfaisabilité renforcée en phase d'anticipation, et des études pré-opérationnelles et de cession.

Etudes de potentiel/diagnostic foncier

Ce type d'étude permet de repérer et quantifier les gisements fonciers mutables, afin de calculer le potentiel d'un site identifié comme pouvant être le support d'une opération d'aménagement. Ainsi, la Ville pourra confronter le gisement foncier aux besoins recensés à court, moyen ou long terme dans les documents d'aménagement et définir quel foncier acquérir.

➢ **Études de préfaisabilité**

Sur les périmètres d'intervention identifiés par la Ville, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de préfaisabilité.

Cette mission aura pour but d'expertiser les différents domaines liés aux projets (urbain, juridique, financier, technique…) afin de s'assurer des conditions de faisabilité des opérations et porteront sur :

- assistance générale pour la réalisation des études ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction cahier des charges…) ;
- accompagnement ou procédure de choix du prestataire ;
- coordination des études ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation financière au coût global de l'étude.

Ces études vont permettre de mesurer la pertinence des projets, d'examiner différentes hypothèses de programmes et de mesurer la capacité de développement des sites. Elles permettent d'accompagner à la définition des projets d'aménagement en faisant notamment établir différents scénarii et en évaluant les conditions essentielles (techniques, juridiques et économiques) de faisabilité du projet à l'échelle d'une e
ntité foncière.
Elles serviront de base à la préparation des cessions dans les meilleures conditions et à l'application des règles d'intervention de l'EPF inscrites dans le Plan Pluriannuel d'investissement 2014-2018.

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

➢ **Études pré-opérationnelles**

L'implication de l'EPF qui sera étroitement associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville contribue au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

Les études pré opérationnelles conduites par la Ville, en coordination avec l'EPF, permettront ainsi 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 et les éventuelles demandes de subvention ultérieures sollicitées par les opérateurs.

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

Les études pré-opérationnelles basées sur les diagnostics partagés permettront :

- d'affirmer les projets et de définir un schéma d'aménagement pour les futurs quartiers (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente par la mise en rapport de la traduction stratégique et des outils appropriés
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

➢ **Appels à projet**

Sur la base des conclusions des études pré-opérationnelles, et notamment du parti d'aménagement choisi par la Ville, l'EPF coordonnera pour le compte de cette dernière et en association avec elle, le pilotage des consultations d'opérateurs.

La consultation des opérateurs permettra à travers différentes esquisses générales d'aménagement de définir un schéma de référence précisant la réalisation du projet d'aménagement compte tenu de la prise en compte des enjeux opérationnels définis précédemment.
Ces esquisses donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain en proposant des modalités d'implantation du bâti et de fonctionnement de la trame urbaine en relation avec le reste de la commune. Il s'agira en réalité de spatialiser les besoins identifiés.
Enfin, cette démarche d'appels à projet permettra à la Ville d'évaluer et de choisir le projet le plus adapté afin de maitriser la réalisation et faciliter la sortie.

Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la durée de la convention projet afin de parvenir à la réalisation des projets envisagés dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier.
Ainsi, l'EPF, disposant de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers, pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'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 immeubles nécessaires aux opérations « Rues Piétonnes» et « Chais Monnet», inclus dans les périmètres d'intervention.

Constatant la difficulté à faire aboutir les projets de cession sur ce périmètre depuis quelques années, à 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 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.

6.1. L'acquisition amiable

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

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

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

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

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

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

La Ville :

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

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

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

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

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat. En cas de retrait de vente puis de nouvelle notification de vente du même bien à des conditions similaires à la DIA initiale, l'EPF poursuivra la procédure.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'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.

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

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

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

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La 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 principes, des engagements et du prix de cession prévus 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 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;

- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Ville.

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

En cas de non-respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, la Ville ou l'opérateur dédommagera l'EPF, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF 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 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.

[3]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 sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

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

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

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

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

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 collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Villes, Communauté d'Agglomérations, 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 9.2.

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

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION DE PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (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. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la 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 16.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 20014 - 2018.

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

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

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

Ainsi, une réunion mensuelle (au départ) de gestion de projets pourra être mise en place afin d'échanger et d'approfondir les opérations en cours ou à effectuer dans le cadre de la convention.

Un « comité de pilotage » trimestriel regroupant la Ville, 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 de la Ville ou son représentant, et le directeur général de l'EPF.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Ville, soit de l'EPF pour :

- évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- évaluer le respect par les opérations proposées par la Ville, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;

- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires. Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF..

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée. Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Ville reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

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

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

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

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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.

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

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF

- Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à un million cinq cent mille euros d'EUROS HT (1 500 000 € HT).

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

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

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

14.2. L'engagement financier de la Ville

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.

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

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

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 5 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

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

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;

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

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

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Communauté d'Agglomération et 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 10 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

ARTICLE 18. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à ..... le ..... - 1 AOUT 2014 ..... en 4 exemplaires originaux

La Ville
de Cognac
représentée par son Maire,

MAIRIE DE COGNAC (CHARENTE)

Michel GOURINCHAS

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

Philippe GRALL
Directeur général

Philippe GRALL

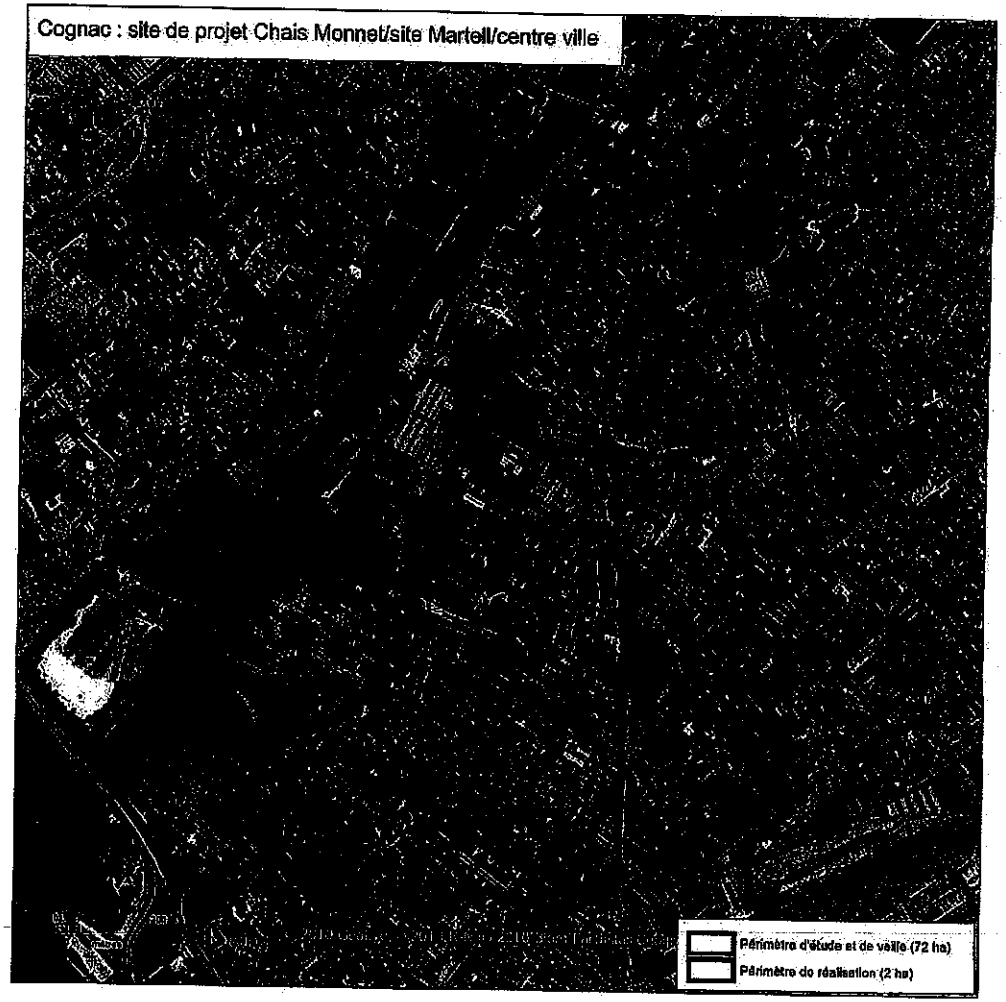
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/20 en date du

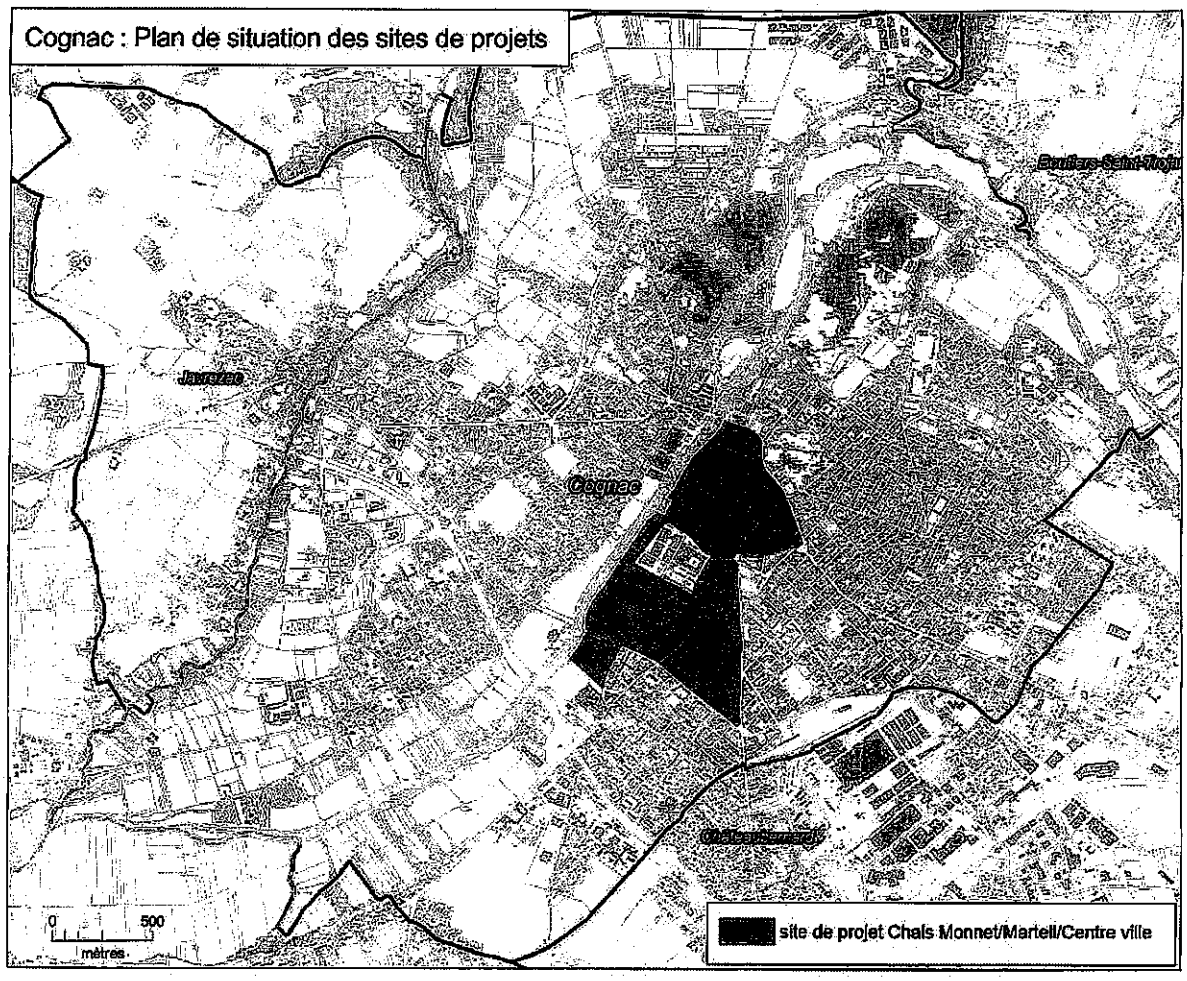
21 JUIL. 2014

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




Cognac : Plan de situation des sites de projets
Jarnac
Cognac
Châteaubernard
0
500
mètres
site de projet Chais Monnet/Martell/Centre ville

Cognac : périmètres de projets
bing
© 2010 GeoEye © 2010 TGN © 2010 Blom Earthstar Geographics SIO © 2014 Microsoft Corporation
0
500
mètres

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-16

Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 17 – 13 – 012 de maîtrise foncière visant l'extension du centre bourg à conclure avec la Commune de Cabariot et la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais

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, notamment son article 10-6, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention projet n° CCA 17 – 13 - 012 entre la Commune de Cabariot, la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais 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 21 SEP. 2015

La Préfète,

Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 17 – 13 – 012 de maîtrise foncière visant l'extension du centre bourg à conclure avec la Commune de Cabariot et la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais

Dans le cadre de son projet d'extension du centre bourg, la Commune de Cabariot et la Communauté d'Agglomération de Rochefort ont conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 3 juillet 2013, une convention d'adhésion-projet (annexe n°1) avec un engagement financier de 700 000€.

La convention a permis à l'EPF d'acquérir un terrain ainsi qu'une maison pour un total de 187 000€, sur lesquels un projet d'habitat (lotissement de l'étang) est actuellement en phase opérationnelle puisque les travaux de d'aménagement doivent démarrer en septembre 2015. Ce projet prévoit la construction à terme de 33 maisons, et fédère pour cela un certain nombre d'acteurs du territoire qui concourent à son élaboration : Dreal, DDTM17, SEMDAS, le CAUE, la Région.
La cession du terrain est d'ores et déjà engagée et sera signée préalablement au démarrage des travaux de viabilisation réalisés par la commune en septembre 2015.

Le présent avenant vise à constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de poursuivre le développement de son offre d'habitat, ainsi que de valoriser l'espace public d'entrée de bourg. Le foncier à acquérir est actuellement en vente est d'une surface de 13 730m², permettant ainsi la réalisation d'environ 28 logements. Le démarrage de ce projet interviendra lorsque la commercialisation des logements du projet en cours de réalisation sera en voie d'achèvement, soit dans le 2 prochaines années.
Le périmètre est ainsi modifié pour intégrer ce nouveau terrain, ainsi que pour déclasser en périmètre de veille une maison d'habitation dont les propriétaires actuels ne souhaitent pas vendre (actuellement en périmètre de réalisation) qu'il était initialement envisagé d'acquérir pour y créer une voie desservant le projet d'habitat de l'étang en cours de réalisation.

L'échéance de rachat est inchangée pour les terrains actuellement acquis, soit avant le 3 juillet 2016.

Pour les terrains acquis au titre de l'avenant devront être rachetés avant le 31 décembre 2018.

Le montant de la convention, de 700 000€ et consommé à hauteur de moins de 200 000€, est suffisant pour l'acquisition.

Par délégation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,

Stéphane DAGUIN

21 SEP. 2015

B -08/09/15 – Point 6b

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 17 – 13 – 012 de maîtrise foncière visant l'extension du centre bourg à conclure avec la Commune de Cabariot et la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais

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, notamment son article 10-6, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention projet n° CCA 17 – 13 - 012 entre la Commune de Cabariot, la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais 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

La Préfète,

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

MAIRIE DE CABARIOT CHARENTE-MARITIME 17430

ROCHEFORT OCEAN Communauté d'agglomération

epf établissement public foncier de Poitou-Charentes

AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET N°CP 17-13-012

ENTRE

LA COMMUNE DE CABARIOT

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Cabariot, dont le siège est situé – rue des Gabares 17430 CABARIOT – représentée par son Maire, Monsieur Claude CHAMPAGNE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Municipal en date du 18 mai 2015,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

ET

La **Communauté d'Agglomération Rochefort Océan,** dont le siège est – Parc des Fourriers - 3, avenue Maurice Chupin - CS 50224 – 17304 ROCHEFORT Cedex, représentée par son Président, Monsieur Hervé BLANCHE, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du .....,

D'autre part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-31 du 17 mars 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La convention signée en 2013 a permis à l'EPF d'acquérir un terrain ainsi qu'une maison (au total pour 187 000€), sur lesquels un projet d'habitat (lotissement de l'étang) est actuellement en phase opérationnelle puisque les travaux de d'aménagement doivent démarrer en septembre 2015. Ce projet prévoit la construction à terme de 33 maisons, et fédère pour cela un certain nombre d'acteurs du territoire qui concourent à son élaboration : Dreal, DDTM17, SEMDAS, le CAUE, la Région.
La cession du terrain est d'ores et déjà engagée et sera signée la veille du démarrage des travaux de viabilisation réalisés par la commune en septembre 2015.

Le présent avenant vise à constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de poursuivre le développement de son offre d'habitat, ainsi que de valoriser l'espace public d'entrée de bourg. Le foncier à acquérir est actuellement en vente est d'une surface de 13 730m², permettant ainsi la réalisation d'environ 28 logements. Le démarrage de ce projet interviendra lorsque la commercialisation des logements du projet en cours de réalisation sera en voie d'achèvement, soit dans le 2 prochaines années.

Le périmètre est ainsi modifié pour intégrer ce nouveau terrain, ainsi que pour déclasser en périmètre de veille une maison d'habitation dont les propriétaires actuels ne souhaitent pas vendre (actuellement en périmètre de réalisation) qu'il était initialement envisagé d'acquérir pour y créer une voie desservant le projet d'habitat de l'étang en cours de réalisation.

La durée de la convention dont le terme est à échoir le 3 juillet 2016, reste inchangée en ce qui concerne les biens acquis, mais est modifiée pour le terrain restant à acquérir.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, en préambule.

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

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

particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.
De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

****

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

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

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

1.2 Les Etudes

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

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

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

Appels à projet
Sur la base des conclusions des études pré-opérationnelles, et notamment du parti d'aménagement choisi par la Commune, l'EPF coordonnera pour le compte de cette dernière et en association avec elle, le pilotage des consultations d'opérateurs.

Une consultation doit permettre permettre à travers différentes esquisses générales d'aménagement de définir un schéma de référence précisant la réalisation du projet d'aménagement compte tenu de la prise en compte des enjeux opérationnels définis précédemment.

Ces esquisses donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain en proposant des modalités d'implantation du bâti et de fonctionnement de la trame urbaine en relation avec le reste de la commune. Il s'agira en réalité de spatialiser les besoins identifiés.
Enfin, cette démarche d'appels à projet permettra à la Commune d'évaluer et de choisir le projet le plus adapté afin de maitriser la réalisation et faciliter la sortie.

Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la durée de la convention projet afin de parvenir à la réalisation des projets envisagés dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier.

Ainsi, l'EPF, disposant de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers, pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la commune.

1.3 Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.2 et 9.3 avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1, et pour la période postérieure à cette date »

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 .
La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées, sans plafond de 20 000€.

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 découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE

La parcelle cadastrée ZI n°233 d'une surface de 14 400m² est ajoutée au périmètre de réalisation.

La parcelle D n°511 antérieurement en périmètre de réalisation, est inscrite en périmètre de veille.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE DUREE

L'article 16 est modifié et intègre les éléments suivants :

La convention est échue au 31 décembre 2018.

Projet de l'étang :
Le terrain Poisson devrait être cédé en septembre 2015
La commune s'engage à racheter les terrains restants acquis avant la signature du présent avenant avant le 3 juillet 2016.

Projet au lieudit « Le Marteau » :
Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 2015-2016 : analyse de faisabilité et acquisition du site, et selon les conclusions de l'étude, démarrage des études de conception ou appel à projet à destination des opérateurs.

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

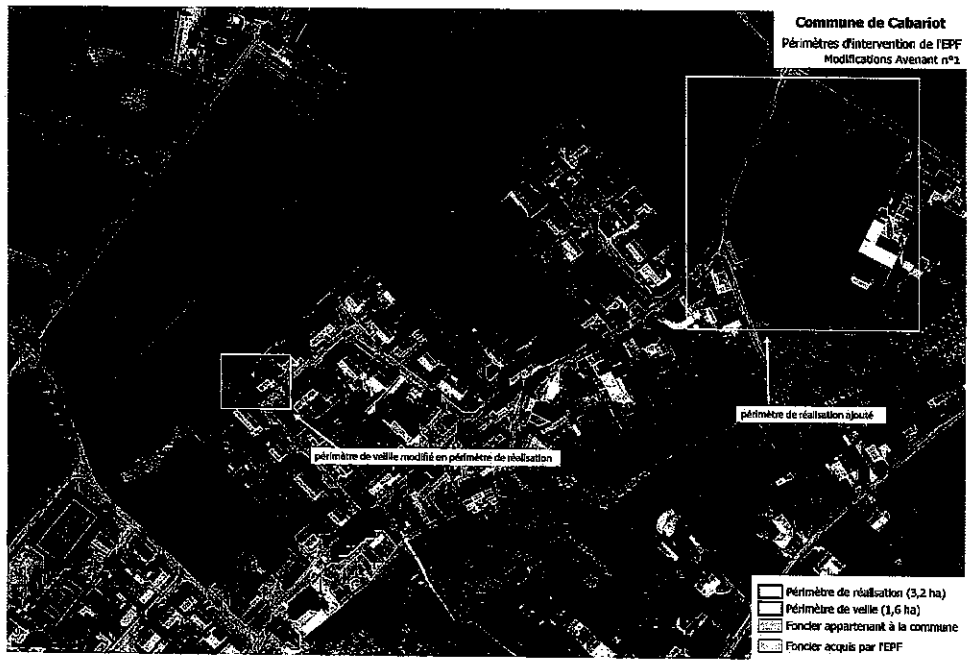
La Commune de Cabariot représentée par son Maire	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,
Claude CHAMPAGNE	**Philippe GRALL**

La communauté d'agglomération de Rochefort,
Représentée par son Président

Hervé BLANCHÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n°2015/21 du 17 mars 2015.

Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17-13-012



MAIRIE
CABARIOT

epf établissement public foncier de Poitou-Charentes

CONVENTION ADHESION-PROJET N° CCA 17 - 13 - 012
DE MAITRISE FONCIERE DE LA ZONE D'EXTENSION DU BOURG
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 10 - 002

ENTRE

LA COMMUNE DE CABARIOT

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS ROCHEFORTAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Cabariot, dont le siège est situé – rue des Gabares 17430 CABARIOT – représentée par son Maire, Monsieur Claude CHAMPAGNE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Municipal en date du 27 mai 2013,
Ci-après dénommée « **la Commune de Cabariot** » ;

et **d'une part,**

La **Communauté d'agglomération du Pays rochefortais,** dont le siège est à Rochefort, représentée par Monsieur Bernard GRASSET, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 16 septembre 2010,
ci-après dénommée « **CAPR** » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2013-05 en date du 4 juin 2013,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

CC
AV

PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 24 juin 2010, la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais a conclu le 15 février 2011 avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

La Commune de Cabariot

La commune de Cabariot est située sur la rive droite de la Charente, à proximité de Tonnay-Charente et de Rochefort. Sa superficie est de 15.12 km² et sa population s'élève à 1 307 habitants (RGP Insee 2010).
La RD 137, qui supporte le plus important trafic journalier de la région Poitou-Charentes entre La Rochelle et Rochefort, traverse plus au sud le territoire communal et permet de rejoindre Saintes. L'A837 dite « des oiseaux » a sa gare de péage située sur la commune. Compte tenu de cette situation, Cabariot accueille principalement une population travaillant à Tonnay-Charente, Rochefort, Saintes voire La Rochelle.

En lien avec la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols, la commune de **Cabariot** a engagé en 2010 une réflexion visant l'extension du bourg associant le CAUE 17 et la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais. Le nouveau Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010, détaille ce projet qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

La zone d'extension urbaine est située au nord du bourg, à proximité directe des services présents sur la commune : école maternelle et élémentaire, commerces de proximité, mairie. Une réflexion globale sur un périmètre élargi a également été conduite afin d'intégrer au mieux cette extension urbaine dans l'environnement et le paysage en tenant compte notamment de l'importante topographie du site.

Le zonage de cette zone s'articule autour d'une zone AU (à urbaniser) de 2,6 hectares, en greffe du bourg, bordée au nord ouest d'une zone AUn inconstructible (0,5 ha) mais ayant vocation à recueillir les ouvrages de traitement du pluvial de l'ensemble de l'opération et un traitement paysager de cette frange.
Une zone Nha (0,7 ha) a également été imaginée en lien direct avec cette greffe urbaine afin de réaliser un espace vert partagé de type vergers ou potagers, déjà très présents sur la commune de Cabariot.

Le PLU prévoit également l'extension à plus long terme de cette zone, par un zonage en 1AU de 4 hectares. La commune envisage cette urbanisation dans une deuxième et troisième phase. En revanche, son organisation, notamment sa desserte, est à imaginer en amont et ce périmètre sera pris en compte pour la conception de la première tranche de l'opération communale, en cherchant à intégrer au mieux ce développement du bourg.

Cette opération qui a fait l'objet de la part du CAUE 17 d'un schéma de principe en avril 2010 puis d'une **note de préconisation en décembre 2011** est conforme avec les orientations du **Programme Local de l'Habitat** et du **Schéma de Cohérence Territorial** du Pays Rochefortais. Elle intègrera également les principes développés dans la **Charte des extensions urbaines** de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais, notamment sur la **conduite du projet**, la nécessité de s'entourer d'une **équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire**, rassemblant un architecte-urbaniste, un paysagiste, un bureau d'étude VRD, hydraulique et géomètre, afin de prendre en compte la totalité des enjeux de cette zone à urbaniser.

Tout au long du projet, la commune sera assistée par le **service aménagement et environnement de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais** (missions de conseils en urbanisme et aménagement, habitat, volet énergie et développement durable), mais également par **l'architecte-conseil et le paysagiste-conseil du CAUE 17.**

Plusieurs principes ont d'ores et déjà été dégagés, **en termes des attentes qualitatives du projet :**

- S'appuyer sur les potentialités paysagères du site, en tenant compte de la topographie du site, en soignant la frange paysagère en partie basse du site et les connexions avec les quartiers adjacents ;
- Créer des espaces publics naturels structurants apportant une plus-value paysagère et supportant des usages collectifs (jeux, promenades, plantations à destination des habitants – vergers/potagers), soigner le caractère paysager à l'intérieur de l'opération par le traitement de l'espace public mais également des clôtures et des limites ;
- Organiser les cheminements doux vers les lieux et équipements publics existants.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement en favorisant l'usage de techniques alternatives (noues engazonnées, bassins de rétention paysagers, surfaces plantées d'infiltration…) ;
- Limiter l'impact de la voiture, en réfléchissant à une répartition des stationnements sous forme de « poches » ;
- Minimiser les surfaces vouées aux voiries, en mettant en place un réseau de voiries nouvelles structurantes et hiérarchisées, s'appuyant sur les possibilités de connexions avec les quartiers existants, éviter les profils larges et disproportionnés, ainsi que les raquettes de retournements ;
- Apporter une mixité sociale dans l'opération, en variant notamment la taille des lots à bâtir afin de pouvoir répondre à la demande des primo-accédants, et en envisageant la réalisation de logements locatifs sociaux publics dans la deuxième tranche ;
- Favoriser une forme urbaine densifiée, rappelant l'organisation du bourg ancien, en privilégiant les implantations à l'alignement, la mitoyenneté, et les constructions de type maison de bourg à étage. L'organisation de l'opération devra également permettre de favoriser au maximum les apports solaires, en veillant à proposer des pièces à vivre sur jardin au sud. La prise en compte de l'intimité est également un axe de travail primordial.

La commune a préparé ce développement en prolongement du bourg en constituant une réserve foncière et en acquérant la majorité des parcelles situées en zone AU, soit 2,3 hectares.
Cependant, ce périmètre déjà maîtrisé ne permet pas les possibilités de traiter la frange paysagère en bas du coteau dans son épaisseur et reste insuffisant pour démarrer l'opération d'aménagement. Le PLU a par ailleurs affiché la volonté de traiter le secteur dans son ensemble et l'étude de faisabilité économique, technique et financière réalisée par la SEMDAS en 2011 sur le périmètre uniquement maîtrisé par la commune remettait en cause l'équilibre financier global de l'opération.

L'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes permettra d'assurer la maîtrise du foncier nécessaire au démarrage de la première tranche avec notamment l'aménagement des zones AU, AUn et Nha, mais également de préparer la réalisation de la seconde phase de l'opération, sur la partie Ouest de la zone 1AU.

L'urbanisation de la partie Est de cette zone 1AU n'étant pas envisagée à moyen-long terme, cette zone est exclue du périmètre d'intervention de l'EPF PC.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la mise en œuvre des objectifs du PLH et de l'objectif de création de logements y compris les logements sociaux publics.
Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

L'EPF PC, la commune de Cabariot et la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais ont donc convenu de s'associer pour permettre la conduite d'une politique foncière sur le territoire visant la réalisation d'une opération d'habitat, notamment d'habitat social.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Par la présente, la Commune de Cabariot adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 010 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 15 février 2011 entre l'EPF PC d'une part et la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais d'autre part.

À ce titre, la Commune de Cabariot accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs définis aux articles 2 et 3 de la convention-cadre, à savoir :

- le lien entre la politique de l'habitat et les documents d'urbanisme ;
- l'ingénierie au service des extensions urbaines ;
- la mise en place d'un programme d'action foncière ;
- la coordination avec l'EPF PC ;
- s'engager à minima à réaliser des opérations de construction de logements qui :
  - respectent la répartition géographique et le rythme de création déterminés dans les orientations du PLH ;
  - respectent la charte des extensions urbaines adoptée par les 18 communes.

ARTICLE 2. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la commune de Cabariot et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune de Cabariot et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la commune de Cabariot.

Il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre d'une opération d'habitat à vocation notamment sociale dans le respect du PLH de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La commune de Cabariot a décidé de retenir le secteur « d'extension du bourg » indiqué sur la carte annexée (annexe n°2) comme périmètre à enjeux.

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

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

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements POS/PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

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

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

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

4.2. Les engagements de la commune de Cabariot

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

- conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs prévus par les études d'aménagement (annexe n°3)
- conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - 2013/2014 : rédaction du cahier des charges, lancement de la consultation de l'équipe de maîtrise d'oeuvre (groupement paysagiste / architecte urbaniste / VRD) et lancement de l'étude et de la procédure d'aménagement ;
  - 2014/2016 : dépôt du permis d'aménager de la tranche 1 et des pièces complémentaires ;
  - 2015/2016 : début des travaux de la tranche 1 ;
  - 2016/2018 : lancement de la tranche 2, selon la même méthodologie que la tranche 1 ;
- déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets, objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

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

Par ailleurs, la commune de Cabariot respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens à respecter les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. Dans le cas contraire, la commune de Cabariot dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la commune de Cabariot :

- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres de d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la commune de Cabariot ou à l'opérateur désigné ;
- l'information de la commune de Cabariot par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la commune de Cabariot du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

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

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

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

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

- d'affirmer un projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, programme, ...
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

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

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la commune de Cabariot les attestations notariées d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure des signatures.

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

6.1. L'acquisition amiable

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

La commune de Cabariot informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention.

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

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

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

La commune de Cabariot :

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

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la commune de Cabariot pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.
Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Maire de la commune de Cabariot ou la personne désignée.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la commune de Cabariot.

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

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

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

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la commune de Cabariot dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

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

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient[1] et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, 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 ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- **le solde du compte de gestion**[2] de l'EPF PC, du bien objet de la revente

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

Pour les opérations à vocation **d'urbanisation**, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à :

- 0,5 % des dépenses d'action foncières en zone U,
- 1 % des dépenses d'action foncières en zone AU (ou NA),
- 2 % des dépenses d'action foncières dans les autres cas.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la commune de Cabariot reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

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

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

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

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

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

En adhérant à la convention-cadre, la commune de Cabariot est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais ou son représentant et l'EPF PC en assure le secrétariat.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais, soit de l'EPF PC pour :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

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

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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

14.2. L'engagement financier de la commune de Cabariot

La commune de Cabariot rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs opérateur(s) de son choix, après consultation préalable, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

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

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

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

Le calendrier prévisionnel des cessions à la commune de Cabariot à intervenir :

- 2014 : maison située sur les parcelles 738-739-741 ;
- 2016 : tranche 1 ;
- 2018 : tranche 2.

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

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

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

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

CC

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

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

ARTICLE 18. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à Poitiers, le 03 JUIL. 2013 en 4 exemplaires originaux

La commune
de Cabariot
représentée par son Maire,

Claude CHAMPAGNE

La Communauté d'agglomération
Du Pays rochefortais
représentée par son Président,

Bernard GRASSET

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

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2013 / 25 en date du 21 juin 2013

Annexe n°1 : Convention-cadre

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

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

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

Annexe n°2

Convention adhésion-projet
Commune de Cabariot

cc lt
AV

Annexe n°3

Orientations d'aménagement autour du bourg de Cabariot

Les opérations d'aménagement d'ensemble des zones AU et 1AU du bourg de Cabariot devront comprendre un minimum de 20 % de logements sociaux.

AUn : Frange paysagère rattachée à la zone AU : gestion du pluvial, noue, chemin creux, traitement de frange des zones bâties

Nha : Zone naturelle pouvant être rattachée aux quartiers adjacents : potagers, vergers, espace vert.

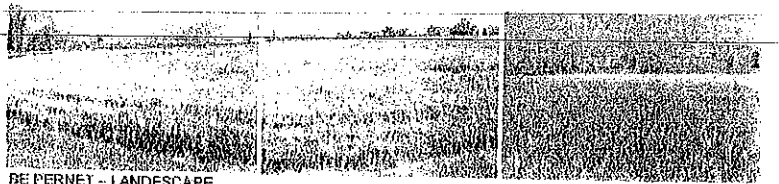
Aménagement paysager d'entrée de bourg permettant d'intégrer les zones 1AU (alignement d'arbres, haies bocagères). Concilier ces aménagements avec les nécessités de visibilité et de sécurisation du carrefour.

AU : Opération d'aménagement d'ensemble à court terme comprenant des logements locatifs publics. Liaisons piétonnes avec le bourg à créer

Equipements scolaires (maternelle, restaurant, centre de loisirs)

1AU : Opération d'aménagement d'ensemble à long terme (Phase 2). Principes de desserte d'ensemble. Traitement paysager de frange et d'entrée de bourg

Projet de parking pour la salle des fêtes



cc VC

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-17

Approbation de l'avenant n°1 à la convention n° CP 79-14-012 conclue entre l'EPF et la Ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE

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, notamment son article 10-6 modifié par le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014,

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 de la convention n° 79-14-012 entre la Ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 21 SEP. 2015
La Préfète,

Christiane BARRET

Par délégation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,

Stéphane DAGUIN

21 SEP. 2015

B -8/09/15 – Point 6d

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Approbation de l'avenant n°1 à la convention n° CP 79-14-012 conclue entre l'EPF et la Ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE

La convention initiale a été prise sans périmètre de réalisation, ni de veille, la collectivité n'ayant pas encore eu la possibilité de définir des sites prioritaires d'intervention dans le cadre de la mise en place de l'appel à manifestations d'intérêt « centres bourgs » dont elle a été lauréate.. En raison de l'avancement de la réflexion de la commune, celle-ci est désormais en état de déterminer des périmètres d'acquisition cohérents et soutenables financièrement et techniquement, ou permettant raisonnablement de s'attendre à la réalisation d'un programme. Un périmètre de veille, doit permettre de saisir des opportunités en complément ou en substitution des biens en périmètre de réalisation, dans la mesure où le plafond 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.

Cet avenant a pour objet de substituer au périmètre d'études, un **périmètre de veille** au sein de la convention initiale ainsi que la création d'un **périmètre de réalisation**, suite aux identifications de sites faites par la Ville.

Sur ce **périmètre de veille**, 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.

Le **périmètre de réalisation** identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

Projet 1 : 53 rue Chalon
Cet immeuble est une copropriété comprenant 3 copropriétaires, dont deux louent des garages et le troisième, qui est majoritaire, possède logement et salle de restaurant.
Le projet consiste en la déconstruction de l'immeuble afin de créer un parc public afin d'ouvrir cette rue qui est très dense au niveau des constructions. Il pourra être créé des garages pour les copropriétaires évincés.

- *Projet 2 : 62 au 68 rue Chalon*

Cet îlot constitué de plusieurs immeubles, dont la majorité dégradés et vacants, constitue une « verrue » dans le paysage urbain. Il est prévu de réhabilité les logements et d'en déconstruire certains pour créer du stationnement.

- *Projet 3 : 32 au 36 rue Chalon*

Ilot comprenant 3 cases commerciales en rez de chaussée, toutes vacantes et mal agencées. Le projet est de requalifier ces cases en une seule grande cellule commerciale. Aux étages, volonté de remettre sur le marché les logements vacants avec la création d'accès dédiés à ces logements.

- *Projet 4 : îlot encadré par la rue de la Balle, la rue du Palais, la rue des Cordeliers et la rue Taupineau*

Très grand îlot, comprenant des logements vacants et dégradés, avec comme projet un réaménagement global. La rue de la Balle est inaccessible en voiture au niveau du carrefour donnant sur la rue Taupineau. Une liaison viaire permettant de rejoindre la rue des Cordeliers par la rue de la Balle avec un aménagement d'ensemble du centre de l'îlot, constitue une première piste de réflexion.
Dans ce cadre, une étude d'opportunité d'intervention foncière pour concrétiser le projet est à réaliser.

- *Projet 5 : impasse des Essarts*

C'est un ilôt d'immeubles, dont une ancienne pizzeria qui a brûlé. Le projet est de démolir cette « verrue » afin de mettre en valeur l'ensemble de l'îlot et appartenant à la commune, ainsi que le square du 550ème anniversaire.

- *Projet 6 : 4 au 14 rue Georges Clemenceau*

Projet de travailler ce font bâti, dans un état moyen, pour mettre tous les immeubles au même niveau (R + 2), ce qui induit une surélévation des immeubles situés aux 10 et 12 rue Georges Clemenceau.
Une autre piste peut être de démolir certains de ces immeubles pour pallier à l'offre de places de stationnements du secteur.

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

L'engagement financier de l'EPF ainsi que la durée restent inchangés, c'est-à-dire que le plafond est de 500 000 euros, pour une durée de 5 ans à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Approbation de l'avenant n°1 à la convention n° CP 79-14-012 conclue entre l'EPF et la Ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE

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, notamment son article 10-6 modifié par le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014,

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 de la convention n° 79-14-012 entre la Ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

La Préfète,

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

VILLE DE
SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE
DEUX-SEVRES

epf établissement public foncier de Poitou-Charentes

AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 79-14-012

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT MAIXENT

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'ECOLE 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 bureau n° B- en date du 8 septembre 2015,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La convention initiale a été prise sans périmètre de réalisation, le temps de la réalisation d'études pour préciser des sites d'intervention prioritaires. En raison de l'avancement de la réflexion de la commune, celle-ci est désormais en état de déterminer des périmètres d'acquisition cohérents et soutenables financièrement et techniquement, ou permettant raisonnablement de s'attendre à la réalisation d'un programme. Un périmètre de veille doit permettre de saisir des opportunités en complément ou en substitution des biens en périmètre de réalisation, dans la mesure où le plafond 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 les parties suivantes :

Article 2.2 : Périmètre de veille

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.

Article 2.3 : Périmètre de réalisation foncière

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.

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

Projet 1 : 53 rue Chalon
Cet immeuble est une copropriété comprenant 3 copropriétaires, dont deux louent des garages et le troisième, qui est majoritaire, possède logement et salle de restaurant.
Le projet consiste en la déconstruction de l'immeuble afin de créer un parc public afin d'ouvrir cette rue qui est très dense au niveau des constructions. Il pourra être recréé ou maintenu, dans la mesure du possible, des garages pour les copropriétaires le souhaitant.

- *Projet 2 : 62 au 68 rue Chalon*

Cet îlot constitué de plusieurs immeubles, dont la majorité dégradés et vacants, constitue une « verrue » dans le paysage urbain. Il est prévu de réhabilité les logements et d'en déconstruire certains pour créer du stationnement.

- *Projet 3 : 32 au 36 rue Chalon*

Ilot comprenant 3 cases commerciales en rez de chaussée, toutes vacantes et mal agencées. Le projet est de requalifier ces cases en une seule grande cellule commerciale. Aux étages, volonté de remettre sur le marché les logements vacants avec la création d'accès dédiés à ces logements.

- *Projet 4 : îlot encadré par la rue de la Balle, la rue du Palais, la rue des Cordeliers et la rue Taupineau*

Très grand îlot, comprenant des logements vacants et dégradés, avec comme projet un réaménagement global. La rue de la Balle est inaccessible en voiture au niveau du carrefour donnant sur la rue Taupineau. Une liaison viaire permettant de rejoindre la rue des Cordeliers par la rue de la Balle avec un aménagement d'ensemble du centre de l'îlot, constitue une première piste de réflexion.
Dans ce cadre, une étude d'opportunité d'intervention foncière pour concrétiser le projet est à réaliser.

- *Projet 5 : impasse des Essarts*

C'est un ilôt d'immeubles, dont une ancienne pizzeria qui a brûlé. Le projet est de démolir cette « verrue » afin de mettre en valeur l'ensemble de l'îlot et appartenant à la commune, ainsi que le square du 550ème anniversaire.

- *Projet 6 : 4 au 14 rue Georges Clemenceau*

Projet de travailler ce font bâti, dans un état moyen, pour mettre tous les immeubles au même niveau (R + 2), ce qui induit une surélévation des immeubles situés aux 10 et 12 rue Georges Clemenceau.
Une autre piste peut être de démolir certains de ces immeubles pour pallier à l'offre de places de stationnements du secteur.

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

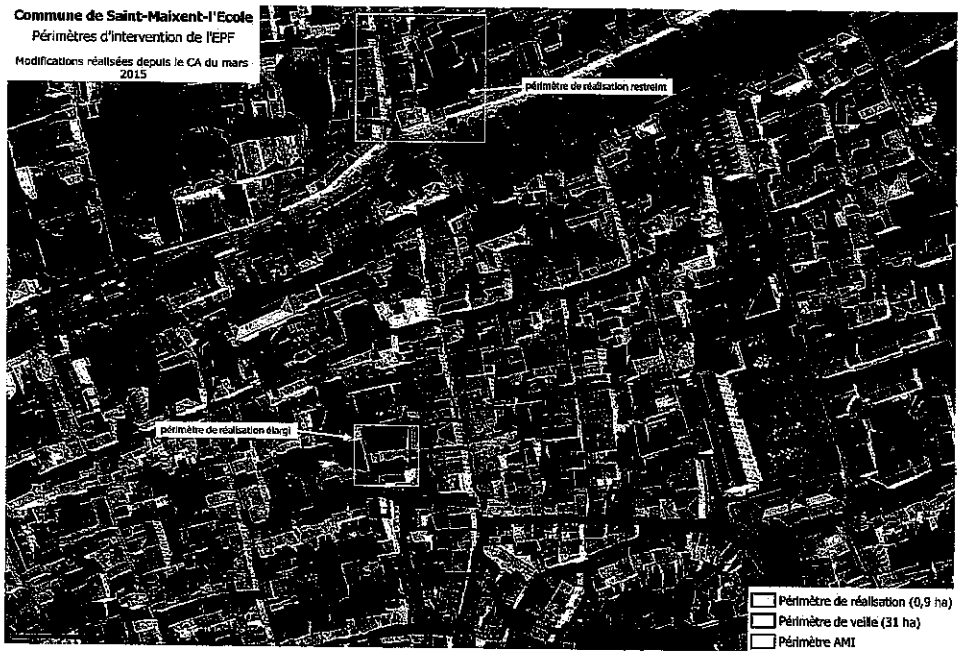
Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

La Commune de Saint Maixent l'Ecole représentée par son Maire	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,
Léopold MOREAU	**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n° en date du 8 septembre 2015.

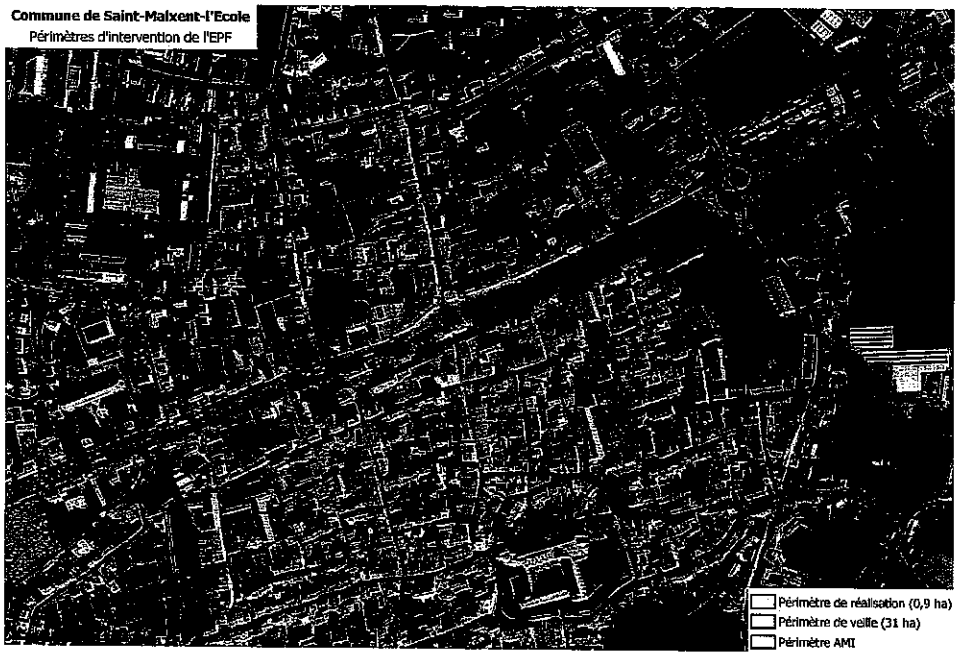
Annexe n°1 : Convention projet : CP 79-14-012


Commune de Saint-Maixent-l'Ecole
Périmètres d'intervention de l'EPF
Modifications réalisées depuis le CA du mars 2015
périmètre de réalisation restreint
périmètre de réalisation élargi
Périmètre de réalisation (0,9 ha)
Périmètre de veille (31 ha)
Périmètre AMI

Commune de Saint-Maixent-l'Ecole
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètre de réalisation (0,9 ha)
Périmètre de veille (31 ha)
Périmètre AMI

Commune de Saint-Maixent-l'Ecole

Périmètres d'intervention de l'EPF



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-.18

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain et la protection de l'environnement avec la commune de Fouras (17)

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

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

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

Vu la délibération n° 2015-65 du conseil d'administration de l'EPF en date du 16 juin 2015 approuvant la convention opérationnelle entre la commune de Fouras, la communauté d'agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Poitou-Charentes et délégant au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention opérationnelle finale à conclure entre la Commune de Fouras, la communauté d'agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 21 SEP. 2015

La Préfète,

Christiane BARRET

Par délégation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,

Stéphane DAGUIN

B- 08/09/15 – Point 7b

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- …d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain et la protection de l'environnement avec la commune de Fouras et la communauté d'agglomération de Rochefort Océan (17)

La convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements en densification et en renouvellement urbain et la protection de l'environnement avec la commune de Fouras a été approuvée par une délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 16 juin 2015. Cette convention d'un montant de deux millions d'euros porte sur une durée de trois ans.

Située dans le département de Charente-Maritime, Fouras est une commune qui comptait 4050 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique de Fouras reste mesurée ces dernières années dans la mesure où la commune comptait 4024 habitants en 2006 (soit une variation de +0,37%/an entre 2006 et 2012). La croissance démographique de la commune est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire ces dernières années. En effet, le solde naturel est quant à lui négatif compte tenu du vieillissement de la population constaté à l'échelle communale. Ainsi, en 2012, les plus de 60ans représentaient plus de 45% de la population communale.

La construction neuve reste assez soutenue ces dernières années à l'échelle de Fouras. Ainsi, 65 logements ont été construits chaque année en moyenne sur la commune entre 2006 et 2012. La faible part de logements vacants (3,5% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale. En lien avec sa position géographique privilégiée, la commune de Fouras se révèle particulièrement attractive sur le marché de la résidence secondaire. A ce titre, la collectivité possédait en 2012 42% de résidences secondaires dans son parc total de logements.

La commune détenait au 1er janvier 2013, 116 logements locatifs sociaux représentant 5,09% de son parc de logements. La commune reste ainsi déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU.

Le Projet de la Collectivité :

Afin de répondre aux orientations du SCOT et du PLH du Pays Rochefortais qui font de Fouras un des « pôles secondaires » du territoire, la commune s'est fixé un objectif de 400 logements à réaliser sur la commune pour le moyen terme (horizon 2020). Elle est par ailleurs soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. La commune a, dans cette logique, la volonté de favoriser l'installation sur le territoire de jeunes ménages, en leur proposant une offre de logements adaptée en qualité et en prix. Elle souhaite aussi pour attirer ces ménages et leur offrir des conditions de vie de qualité d'assurer la pérennité des commerces, services et équipements publics, ainsi que leur structuration et leur présence dans les centralités.

21 SEP. 2015

La commune sollicite donc l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de Fouras et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon. Cette démarche de connaissance pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine.

La présente convention détermine un périmètre d'études, correspondant à l'ensemble de la zone agglomérée de Fouras, sur lequel la collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à l'intervention de l'EPF.

La convention prévoit également un périmètre de veille correspondant à plusieurs secteurs à enjeux de la commune (friches urbaines ou d'activité, vastes dents creuses, propriétés présentant des enjeux de densification…) sur lequel l'EPF peut se porter acquéreur de biens sur opportunités, avec accord de la collectivité, su préemption ou sollicitation d'un propriétaire. Suite notamment à une étude de gisements fonciers réalisée par l'EPF, la commune a souhaité que six sites soient ajoutés à ce périmètre de veille foncière (deux sites route de Rochefort, trois sites au niveau du chemin des ajoncs, un site rue des roselières). Ces six sites n'étaient pas identifiés dans le cadre de la convention approuvée par le CA en date du 16 juin 2015.

Enfin, la convention comporte également un périmètre de réalisation, correspondant à une friche urbaine localisée Pointe de la Fumée. La maîtrise foncière de cette propriété permettra à la collectivité de démolir cette propriété localisée sur un secteur soumis à des risques de submersion marine rendant toute reconstruction impossible. Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Fouras est plafonné à 2 000 000 € HT (DEUX MILLIONS D'EUROS). La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain et la protection de l'environnement avec la commune de Fouras (17)

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

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

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

Vu la délibération n° 2015-65 du conseil d'administration de l'EPF en date du 16 juin 2015 approuvant la convention opérationnelle entre la commune de Fouras, la communauté d'agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Poitou-Charentes et délégant au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention opérationnelle finale à conclure entre la Commune de Fouras, la communauté d'agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

La Préfète,

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-... D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNE DE FOURAS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROCHEFORT OCEAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Fouras, dont le siège est situé Mairie de Fouras, Place Lenoir, 17 450 FOURAS, représentée par son maire, Madame Sylvie MARCILLY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2015,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, dont le siège est – Parc des Fourriers - 3, avenue Maurice Chupin - CS 50224 – 17304 ROCHEFORT Cedex, représentée par son Président, Monsieur Hervé BLANCHÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du ...,

ci-après dénommée « **Communauté d'Agglomération** » ;

et

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

Projet

PRÉAMBULE

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

La Commune de Fouras

Située dans le département de Charente-Maritime, Fouras est une commune qui comptait 4050 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique de Fouras reste mesurée ces dernières années dans la mesure où la commune comptait 4024 habitants en 2006 (soit une variation de +0,37%/an entre 2006 et 2012). La croissance démographique de la commune est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire ces dernières années. En effet, le solde naturel est quant à lui négatif compte tenu du vieillissement de la population constaté à l'échelle communale. Ainsi, en 2012, les plus de 60ans représentaient plus de 45% de la population communale.

La construction neuve reste assez soutenue ces dernières années à l'échelle de Fouras. Ainsi, 65 logements ont été construits chaque année en moyenne sur la commune entre 2006 et 2012. La faible part de logements vacants (3,5% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale. En lien avec sa position géographique privilégiée, la commune de Fouras se révèle particulièrement attractive sur le marché de la résidence secondaire. A ce titre, la collectivité possédait en 2012 42% de résidences secondaires dans son parc total de logements.
La tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle de Fouras se révèle ainsi importante et a engendré une croissance significative des prix du foncier et de l'immobilier ces dernières années.

La commune détenait au 1er janvier 2013, 116 logements locatifs sociaux représentant 5,09% de son parc de logements. La commune reste ainsi déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU.

La commune de Fouras est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais (document approuvé en 2007) dont les principales orientations sont :

- Agir en faveur de la maîtrise de l'étalement urbain par des opérations en renouvellement urbain ou en continuité des espaces bâtis existants,
- Développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population avec un objectif de production de 1000 logements locatifs sociaux ou très sociaux à un horizon de 10 ans

Dans le respect du PLH, la commune souhaite assurer la mixité des opérations et la diversification de l'offre plus favorable à la population active jeune et aux personnes âgées : un principe fondamental que toute opération immobilière à maîtrise d'ouvrage publique ou privée en zones urbaines et en zones à urbaniser devra comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

Projet

Le Projet de la Commune :

Afin de répondre aux orientations du SCOT et du PLH du Pays Rochefortais qui font de Fouras un des « pôles secondaires » du territoire, la commune s'est fixé un objectif de 400 logements à réaliser sur la commune pour le moyen terme (horizon 2020). Elle est par ailleurs soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. La commune a, dans cette logique, la volonté de favoriser l'installation sur le territoire de jeunes ménages, en leur proposant une offre de logements adaptée en qualité et en prix. Elle souhaite aussi pour attirer ces ménages et leur offrir des conditions de vie de qualité d'assurer la pérennité des commerces, services et équipements publics, ainsi que leur structuration et leur présence dans les centralités.

La commune sollicite donc l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de Fouras et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon. Cette démarche de connaissance pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine.

Enfin, la commune souhaite en particulier l'engagement d'une action foncière rapide sur un foncier très complexe et de l'acquisition, à destination de renaturation du site.

La stratégie foncière à appliquer dans le cadre de cette convention opérationnelle devra nécessairement prendre en considération le Plan de Prévention des Risques des Risque Naturels et le Plan Communal de Sauvegarde applicables sur la commune de Fouras.

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 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 » ;

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

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

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

- *Site : Ancien restaurant localisé sur la pointe de la fumée, abandonné depuis plusieurs années*

Projet : Le site étant inconstructible de par sa situation en zone submersible, dans un secteur classé « Grand site », il est envisagé de maitriser ce foncier en état de d'abandon et de ruine, afin de le démolir et de poursuivre la mise en valeur environnementale et paysagère de la pointe de la Fumée.

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.
Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la communauté de communes transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité et la communauté de communes transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.
L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

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

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

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

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles

d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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 4 exemplaires originaux

La Commune de Fouras représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,
Sylvie MARCILLY	**Philippe GRALL**

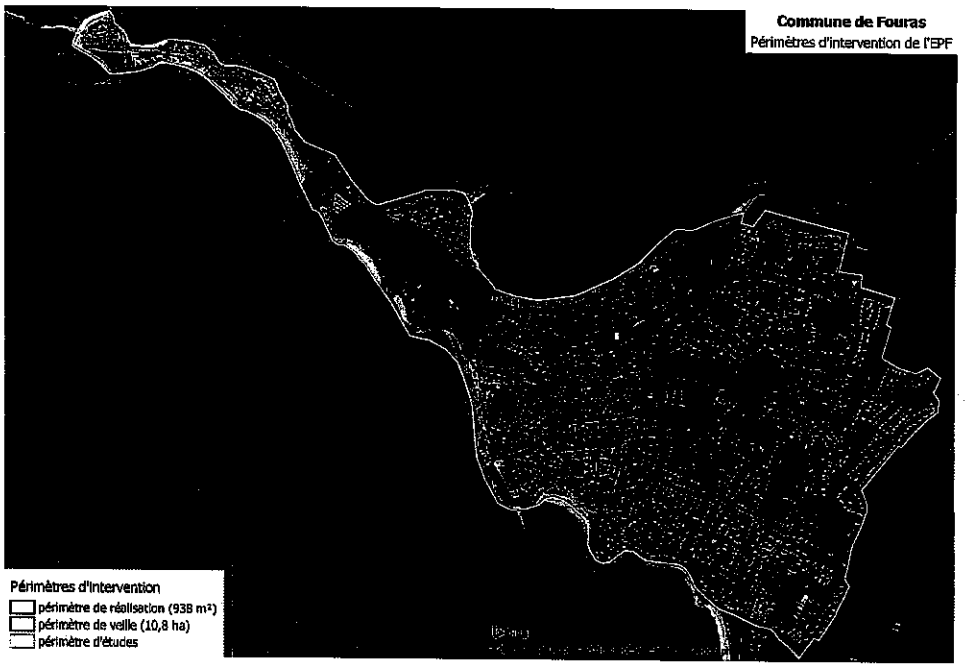
La Communauté d'agglomération de Rochefort Océan
représentée par son Président,

Hervé BLANCHÉ

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

Commune de Fouras
Périmètres d'intervention de l'EPF
Modifications réalisées depuis le CA de juin 2015
périmètres ajoutés
périmètres ajoutés
périmètre ajouté
Périmètres d'intervention
périmètre d'études
périmètres de veille (10,8 ha)


Commune de Fouras
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètres d'intervention
périmètre de réalisation (938 m²)
périmètre de veille (10,8 ha)
périmètre d'études

Commune de Fouras
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètres d'intervention
périmètre d'études
périmètres de veille (10,8 ha)

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-19

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain avec la commune de Châtelaillon-Plage (17)

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

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

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

Vu la délibération n° 2015-62 du conseil d'administration de l'EPF en date du 16 juin 2015 approuvant la convention opérationnelle entre la commune de Châtelaillon-Plage, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes et délégant au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention opérationnelle finale à conclure entre la Commune de Châtelaillon-Plage, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 21 SEP. 2015

La Préfète,

Christiane BARRET

Par délégation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,

Stéphane DAGUIN

21 SEP. 2015

B 08/09/15 – Point 7c

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain avec la commune de Châtelaillon-Plage (17)

La convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements en densification et en renouvellement urbain avec la commune de Châtelaillon-Plage a été approuvée par une délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 16 juin 2015. Cette convention d'un montant de 1,5 millions d'euros porte sur une durée de cinq ans.

Située dans le département de la Charente Maritime, Châtelaillon-Plage est une commune qui comptait 5983 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique reste mesurée ces dernières années sur la commune (+0,2%/an entre 2006 et 2012). La croissance démographique est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire ces dernières années. En effet, le solde naturel est quant à lui négatif compte tenu du vieillissement de la population constaté à l'échelle communale. Ainsi, en 2012, les plus de 60 ans représentaient plus de 40% de la population communale (soit 2425 habitants de plus de 60 ans en 2012).

La construction neuve reste assez soutenue ces dernières années à l'échelle de Châtelaillon-Plage. Ainsi, 286 logements ont été construits sur la commune entre 2006 et 2012. La faible part de logements vacants (4,7% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale. En lien avec sa position géographique privilégiée, la commune de Châtelaillon-Plage se révèle particulièrement attractive sur le marché de la résidence secondaire. A ce titre, la collectivité possédait en 2012 33% de résidences secondaires dans son parc total de logements. De plus, cette part de résidences est en augmentation depuis 2006 (31% de résidences secondaires dans le parc total de logements en 2006).

La commune détenait en 2011, 60 logements locatifs sociaux représentant 2% de son parc de logements. La commune reste ainsi déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU.

Le Projet de la Collectivité :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de Châtelaillon-Plage et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat ou de requalification urbaine de manière générale pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé.

Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon. Cette démarche de repérage pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine.

Ce dernier objectif est constant au sein de la commune depuis le début des années 80 en s'appuyant sur un architecte conseil, des conseils divers auprès du CAUE, et il a été concrétisé progressivement pour aboutir à une cohérence architecturale et d'organisation urbaine très valorisée et qualitative. Il s'agit donc par la présente convention de poursuivre cet effort en tentant de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent avec la dynamique engagée depuis plusieurs années.

La présente convention détermine un périmètre d'études, correspondant à l'ensemble de la zone agglomérée de Châtelaillon-Plage, sur lequel la collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à l'intervention de l'EPF.

La convention prévoit également un périmètre de veille correspondant à quatre secteurs à enjeux de la commune (un ancien garage à requalifier, une propriété bâti à réhabiliter, un îlot présentant des enjeux de restructuration, une emprise foncière à densifier) sur lequel l'EPF peut se porter acquéreur de biens sur opportunités, avec accord de la collectivité, su préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

Enfin, la convention comporte également un périmètre de réalisation, correspondant à une vaste emprise ferroviaire sur laquelle la collectivité envisage une opération d'habitat. Par ailleurs, le périmètre de réalisation comprend également une vaste dent creuse localisée au sud de la commune présentent des enjeux importants de densification. Sur ces sites, des opérations de renouvellement urbain ou en densification de l'urbanisation pourront être menées une fois le foncier maîtrisé. Sur ce périmètre l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

Contrairement à la convention opérationnelle initiale qui avait été validée par le Conseil d'Administration de l'EPF le 16 juin 2015, deux projets inscrits en périmètre de réalisation (un ancien garage et une bâtisse en ruines localisés rue Carnot) sont désormais identifiés en périmètre de veille foncière dans la présente convention. La collectivité ne souhaite en effet pas engager de démarches de négociations actives avec les propriétaires concernés par ces projets pour le moment. De même, la commune a souhaité qu'un périmètre de veille foncière soit inscrit sur un périmètre au nord de la commune sur lequel elle souhaiterait qu'une opération d'habitat soit développée.

Par ailleurs, la commune a également souhaité qu'un projet de restructuration d'un ensemble de garage (rue Bir Hakeim Foch) soit retiré du périmètre de réalisation. Un investisseur privé a en effet un projet de requalification sur cette propriété. Enfin, dans la mesure où la collectivité ambitionne de développer rapidement une opération sur certaines emprises ferroviaires localisées en cœur de ville, elle a demandé à ce que ce projet soit inscrit en périmètre de réalisation au sein de la présente convention opérationnelle.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Châtelaillon-Plage est plafonné à 1 500 000€ (UN MILLION CINQ CENTS MILLE 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 cette dernière.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain avec la commune de Châtelaillon-Plage (17)

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

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

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

Vu la délibération n° 2015-62 du conseil d'administration de l'EPF en date du 16 juin 2015 approuvant la convention opérationnelle entre la commune de Châtelaillon-Plage, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes et délégant au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention opérationnelle finale à conclure entre la Commune de Châtelaillon-Plage, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

La Préfète,

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-... D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Entre

La Commune de Châtelaillon-Plage, dont le siège est situé Mairie de Châtelaillon-Plage, 17 340 CHATELAILLON-PLAGE, représentée par son maire, Monsieur Jean-Louis Léonard, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

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

Ci-après dénommée « **CdA** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe 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

Projet

PRÉAMBULE

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

La Commune de Châtelaillon-Plage

Située dans le département de Charentes Maritime, Châtelaillon-Plage est une commune qui comptait 5983 habitants au dernier recensement de 2012. La croissance démographique de la commune reste mesurée ces dernières années sur la commune (+0,2%/an entre 2006 et 2012). La croissance démographique de la commune est uniquement portée par un solde migratoire excédentaire ces dernières années. En effet, le solde naturel est quant à lui négatif compte tenu du vieillissement de la population constaté à l'échelle communale. Ainsi, en 2012, les plus de 60 ans représentaient plus de 40% de la population communale (soit 2425 habitants de plus de 60 ans en 2012).

La construction neuve reste assez soutenue ces dernières années à l'échelle de Châtelaillon-Plage. Ainsi, 286 logements ont été construits sur la commune entre 2006 et 2012. La faible part de logements vacants (4,7% du parc en 2012) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale. En lien avec sa position géographique privilégiée, la commune de Châtelaillon-Plage se révèle particulièrement attractive sur le marché de la résidence secondaire. A ce titre, la collectivité possédait en 2012 33% de résidences secondaires dans son parc total de logements. De plus, cette part de résidences est en augmentation depuis 2006 (31% de résidences secondaires dans le parc total de logements en 2006).
La tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale se révèle ainsi importante et a engendré une croissance significative des prix du foncier et de l'immobilier ces dernières années.

La commune détenait en 2011, 60 logements locatifs sociaux représentant 2% de son parc de logements. La commune reste ainsi déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU.

La commune de Châtelaillon-Plage est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (document approuvé le 28 avril 2011) dont les principales orientations sont :

- Viser à une consommation raisonnée de l'espace dans le développement de l'urbanisation en localisant au moins 50 % du développement urbain attendu d'ici 2020, s'agissant des fonctions logement et équipements de proximité, au sein des quelques 6 600 hectares des espaces urbains existants en 2010, et ce sous forme de réinvestissement urbain ou d'intensification urbaine,
- Maîtriser le développement des extensions urbaines et localisées celles-ci en continuité des bourgs et villages existants et à proximité des arrêts de réseau de transport collectif,
- Veiller à un équilibre social de l'habitat en veillant à ce que 30% des logements qui seront produits entre 2010 et 2020 soient des logements sociaux,

Projet

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de Châtelaillon-Plage et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat ou de requalification urbaine de manière générale pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont connexes à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon. Cette démarche de repérage pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de long terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine. Ce dernier objectif est constant au sein de la commune depuis le début des années 80 en s'appuyant sur un architecte conseil, des conseils divers auprès du CAUE, et il a été concrétisé progressivement pour aboutir à une cohérence architecturale et d'organisation urbaine très valorisée et qualitative. Il s'agit donc par la présente convention de poursuivre cet effort en tentant de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent avec la dynamique engagée depuis plusieurs années.

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 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 ;

Projet

- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

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 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.

Article1.1. – 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, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 juin 2015 et du conseil d'administration du 16 juin 2015.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat 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.

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.

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

En six années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au 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 viellissement 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 CdA sont les suivants :

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

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

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles.

- Déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres d'études et de veille 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 ;

Au regard de sa position en marge du littoral, la commune de Châtelaillon-Plage se révèle contrainte dans son développement. Ainsi, 50% du territoire communal est concerné par des risques de submersion marine. A ce titre, la commune n'est pas soumise aux objectifs inscrits dans l'article 55 de la loi SRU. Châtelaillon-Plage est d'ailleurs la seule commune de la communauté d'agglomération de La Rochelle à faire exception à cette obligation législative.
De même, la commune de Châtelaillon-Plage aura des objectifs spécifiques, tenant compte de ces contraintes, dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de La Rochelle.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble de la zone agglomérée de la commune de Châtelaillon-Plage (carte en annexe).

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

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

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

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

Ce périmètre correspond à trois secteurs identifiés à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Projet 1 : Opération de réinvestissement d'une propriété bâti à l'abandon en cœur de ville
- Site : Propriété en déshérence cadastrée section AD n°719 – 206 m² - 26 rue Carnot.
Projet : Cette habitation vacante depuis de plusieurs années constitue une véritable verrue dans le tissu urbain de la rue Carnot. Des études techniques et financières réalisées sur cette propriété permettront de définir si celle-ci fera l'objet d'une opération de réhabilitation ou de démolition-reconstruction.

Projet 2 : Opération de restructuration d'un ancien garage à l'abandon
- Site : Propriété cadastrée section AD n°586 – 90 m² - 106 rue Carnot
Projet : Cet ancien garage représente une opportunité pour la commune dans le but d'y développer une petite opération d'habitat. Tout comme pour la propriété AD n°719, une étude technique et financière déterminera si cette propriété fera l'objet d'une opération de réhabilitation ou de démolition-reconstruction.

Projet 3 : Opération de restructuration d'un îlot en cœur de ville
- Site : Propriétés cadastrées section AC aux numéros 153-154-155-184-476-543-544-583-584-814-815-831-832-833-939-940-942-978-979 – 7298 m² - Avenue de Strasbourg

Projet : La commune de Châtelaillon-Plage est déjà propriétaire de certaines emprises sur cet îlot sur lequel elle souhaiterait la réalisation d'une opération d'habitat en renouvellement urbain inscrite dans un projet global de requalification de l'entrée de ville de Châtelaillon-Plage. Cet îlot comprend notamment l'ancienne gendarmerie aujourd'hui en passe d'être acquise par la commune. Une réflexion sur l'aménagement de cet îlot a déjà été engagée dans le cadre du plan de référence réalisé par la commune de Châtelaillon-Plage en 2008.

Projet 4 : Opération de densification sur une emprise foncière au nord de la commune
- Site : Propriété AM n°13 – 37 162 m²
Projet : La commune envisage de développer sur cette emprise une opération d'habitat en densification de l'urbanisation. Seule une partie de cette emprise foncière est urbanisable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtelaillon-Plage.

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 les périmètres définis par la carte ci-joint.

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur une carte en annexe.

Projet 1 : Opération d'aménagement sur une vaste emprise ferroviaire en entrée de ville
- Site : Vaste emprise ferroviaire : Propriété cadastrée section AB n°860 - AB n°862 – 25 500 m² - Avenue du Général Leclerc

La collectivité envisage la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation sur cette vaste emprise foncière à proximité des voies ferroviaires. Le développement de l'urbanisation sur ce site s'inscrit plus globalement dans le projet de réaménagement de l'entrée de ville de la commune depuis l'avenue de Strasbourg. Outre le développement de logements (dont une part de logements locatifs sociaux), la collectivité souhaiterait également valoriser les cheminements doux et faciliter le stationnement au niveau de ce site et de l'entrée de ville.
Ce projet est ainsi à mettre en lien avec le projet 3 inscrit dans le périmètre de veille foncière et situé également sur l'avenue de Strasbourg. Une réflexion a à ce titre également été engagée sur ces emprises dans le cadre du plan de référence réalisé par la collectivité.

Projet 2 – Opération de densification d'une vaste dent creuse localisée au sein de la zone agglomérée

- Site : Propriété cadastrée à la section AK aux numéros 71-78-79-80-209-285-764-788-860-861-862-864-863-866 – Emprise foncière de 15.572 m² - Avenue de l'Abbé Guichard

Sur cette emprise dotée d'un zonage 1AU au Plan Local d'Urbanisme, la commune souhaiterait réaliser une opération d'habitat en densification de l'urbanisation.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 1 500 000 d'euros (UN MILLION CINQ CENTS MILLE EUROS).

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

Projet

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

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

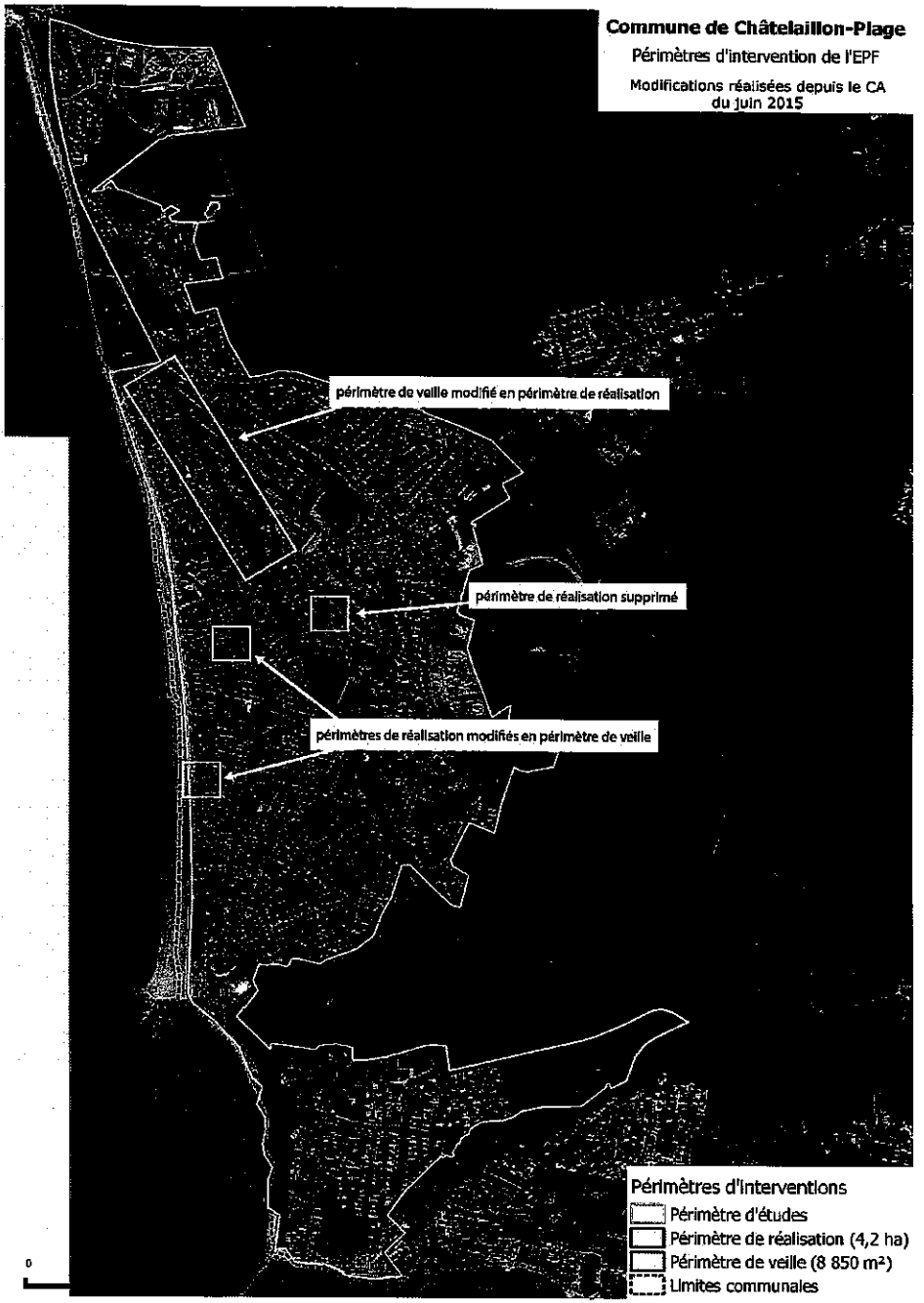
Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

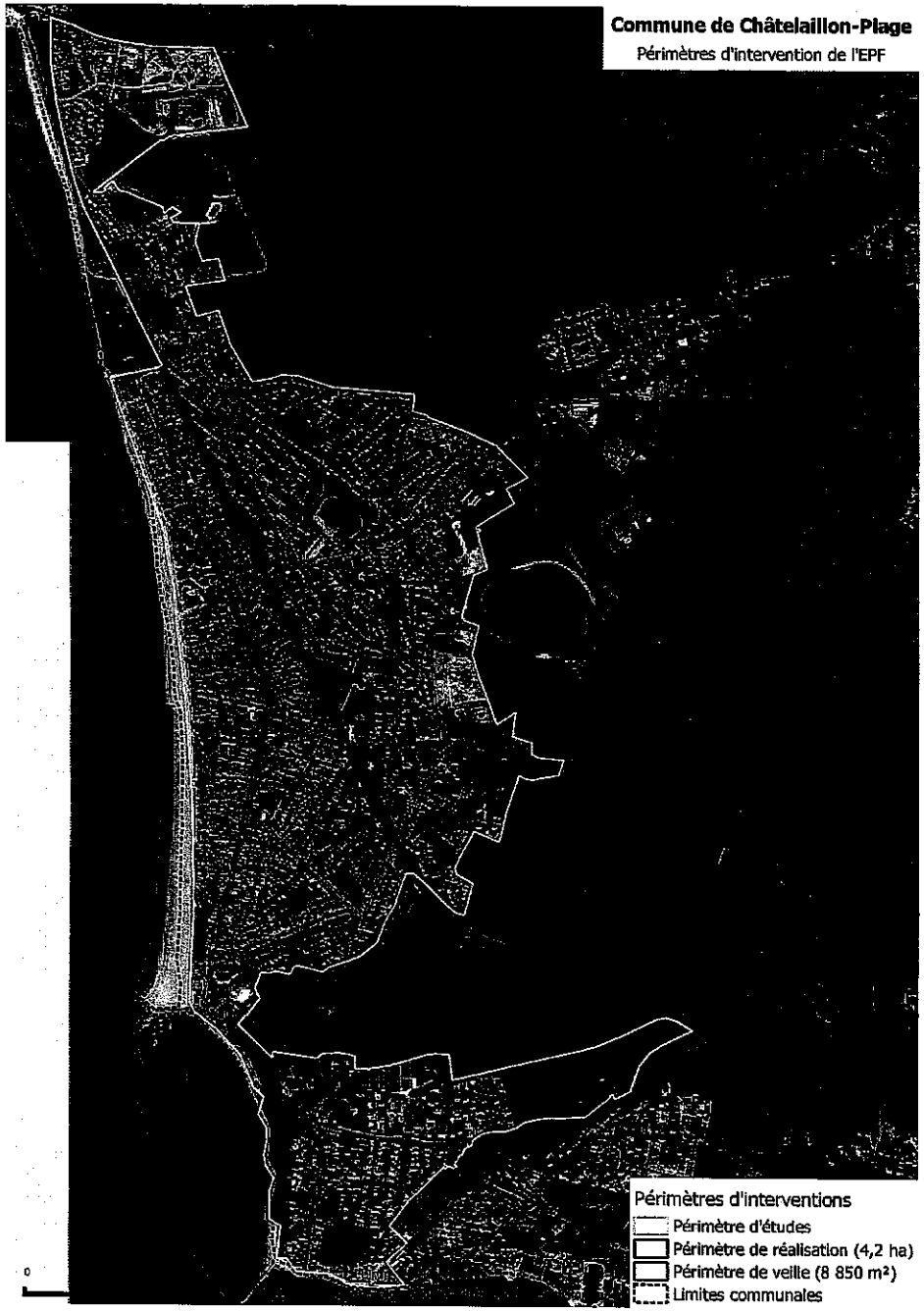
L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

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




Commune de Châtelaillon-Plage
Périmètres d'intervention de l'EPF
Périmètres d'interventions
Périmètre d'études
Périmètre de réalisation (4,2 ha)
Périmètre de veille (8 850 m²)
Limites communales
0

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-20

Approbation de la convention opérationnelle
« Opération urbaine Sud avenue de Limoges »
à conclure avec la Commune de Niort

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, notamment son article 10-6 modifié par le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014,

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

Vu la délibération n°2015-67 déléguant au bureau l'approbation de la convention en cas de modifications mineures

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention opérationnelle à conclure entre la Commune de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 21 SEP. 2015

La Préfète,

Christiane BARRET

Par délégation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,

Stéphane DAGUIN

21 SEP. 2015

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Approbation de la convention opérationnelle « Opération urbaine Sud avenue de Limoges » à conclure avec la Commune de Niort

Le projet de convention a été approuvé en CA du 16 juin 2015. La commune a souhaité que des modifications soient apportées sur le texte de la convention concernant notamment la gestion des biens.

Les modifications apportées ne changeant pas l'équilibre de la convention, le bureau est compétent au titre de la délégation de la délibération du conseil d'administration n° CA 2015-67.

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Vallée Guyot initialement porté par la Commune de Niort, une convention d'adhésion-projet « Vallée Guyot » avait été signée en mars 2012 confiant à l'EPF de Poitou-Charentes une mission de portage foncier.

Ce projet visait la réalisation, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), d'environ 1 200 logements à l'horizon 2025 (soit 1/3 des objectifs annuels du plan local de l'habitat), en proposant des logements diversifiés (locatif social, accession sociale, accession libre…) et des typologies de logements multiples (collectifs, semi-collectifs, logements groupés, terrains libres à bâtir…) pour une densité prévisionnelle de 25 logements à l'hectare.

L'EPF avait donc engagé une démarche d'intervention foncière généralisée sur l'ensemble du périmètre non encore maîtrisé par la Commune. Il a ainsi acquis à l'amiable un certain nombre de biens, bâtis ou non.

Le 29 avril 2014, le Conseil municipal, nouvellement élu, a souhaité suspendre la mise en œuvre du projet de la Vallée Guyot afin de disposer du temps nécessaire pour adopter une position sur cette opération. Les réflexions engagées par la Commune ont abouti à une orientation conduisant à scinder en deux entités l'urbanisation de ce secteur qui a été transcrite dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé lors du Conseil municipal du 14 novembre 2014.

En cohérence avec le PADD et afin de mettre en œuvre ces orientations d'aménagement, le Conseil municipal a alors décidé lors de sa séance du 10 avril 2015 de mettre fin à la procédure de création de la ZAC « Vallée Guyot », devenue sans objet.

Il en résulte une décomposition en deux secteurs :

- Le Nord de l'avenue de Limoges sur lequel il est prévu, à terme, la création d'un parc naturel urbain avec des opérations de logements sur les franges urbaines selon un zonage et un règlement du plan local d'urbanisme (PLU) à adapter dans le cadre de la révision en cours.

B- 8/09/15 – Point 7d

L'ensemble des biens acquis dans ce secteur par l'EPF est en cours de cession à la Commune.

- Le Sud de l'avenue de Limoges est inscrit comme OAP dans le PLU qui prévoit un développement à vocation mixte économie / habitat. Ce secteur nécessite donc la poursuite des acquisitions et du portage par l'EPF, c'est pourquoi l'ensemble des biens acquis dans ce secteur par l'EPF est transféré dans la présente convention. Ce secteur nécessite également le lancement d'une nouvelle démarche de projet dans l'optique de répondre aux objectifs des différents documents de planification aujourd'hui remis à l'étude.

Ainsi, la CAN élabore actuellement son nouveau schéma de développement économique et commercial (SDEC) et révise son programme local de l'habitat (PLH) en cohérence avec son projet de territoire également en construction. Elle s'est également lancée dans la révision de son schéma de cohérence territorial (SCoT).

C'est pourquoi, dans l'attente de ces documents, la Commune de Niort conserve, en phase transitoire, la maîtrise d'ouvrage des études de l'opération urbaine prévue sur le secteur Sud de l'avenue de Limoges afin qu'à l'issue de cette convention qui portera le foncier, les études et les expertises nécessaires à l'opération, la Commune et la Communauté d'agglomération puissent se déterminer sur les modalités de la future convention de projet à intervenir.

Compte tenu des réflexions déjà engagées par la Collectivité, un périmètre d'étude, confondu avec un périmètre de veille et correspondant au secteur de projet, ainsi qu'un périmètre de réalisation, correspondant aux fonciers restant à mobiliser, ont été identifiés.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention est plafonné à 5 000 000 € HT. L'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2017, étant entendu que la démarche de cession sera lancée, sur les terrains maîtrisés, dès l'étude livrée, pour engager une dynamique et cibler une cession totale du foncier acquis avant l'échéance de la convention.

La convention prévoit également un transfert des biens acquis par l'EPF sur le périmètre Sud de la convention d'adhésions-projet CCA 79-11-012 « Vallée Guyot ».

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Approbation de la convention opérationnelle « Opération urbaine Sud avenue de Limoges » à conclure avec la Commune de Niort

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, notamment son article 10-6 modifié par le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014,

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

Vu la délibération n°2015-67 déléguant au bureau l'approbation de la convention en cas de modifications mineures

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention opérationnelle à conclure entre la Commune de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

La Préfète,

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

NIORT

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 79-15-035 « OPERATION URBAINE SUD AVENUE DE LIMOGES »

ENTRE

La Commune de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2015-285 en date du 29 juin 2015,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **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 situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2015-67 du 16 juin 2015,
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La ville de Niort accueille, selon le recensement complémentaire de 2012, 59 934 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 117 000 habitants et 45 communes. La population de la ville de Niort a connu une légère baisse, depuis le recensement de 2007 qui comptabilisait 60 856 habitants.

Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2010, comptait 151 250 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée. En 2013, l'INSEE a dressé un profil sociodémographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAN. Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique

particulièrement favorables, portées principalement par la présence historique des mutuelles et qui en font une des aires les plus « métropolitaines » de France (cf. Décimal n°331 – Octobre 2013). Les atouts économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire ayant gagné 10 % de population entre 1999 et 2009, soit près de 14 000 habitants. Sur cette même période, l'aire a également gagné 12 000 emplois.

Dans le cadre de l'actuelle révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Niort, l'un des principaux objectifs du PADD débattu en novembre 2014 et du projet de PLU arrêté en Conseil municipal du 18 mai 2015, consiste à répondre aux besoins tant résidentiels qu'économiques attachés à la ville centre de l'agglomération, afin de maîtriser le phénomène de péri-urbanisation qui éloigne les populations des zones d'emplois et de services et génère des déplacements supplémentaires, synonymes de réchauffement climatique et de surcoûts pour les ménages.

Le PADD entend créer les conditions du maintien de la croissance démographique de la commune, en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans le respect des principes de la mixité sociale, générationnelle et urbaine, et en assurant le lien social. Afin d'atteindre cet objectif, le PLU, en conformité avec le PLH et le SCOT de la CAN, mise sur la production d'environ 500 logements par an de 2015 à 2025, objectif permettant d'envisager une population d'environ 62 000 habitants à horizon 2025. L'atteinte de cet objectif passe par une diversification de l'offre en logements, et par le maintien de l'attractivité résidentielle pour les jeunes ménages avec enfants.

Le Projet de la Commune :

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Vallée Guyot initialement porté par la Commune de Niort, une convention d'adhésion-projet « Vallée Guyot » avait été signée en mars 2012 confiant à l'EPF de Poitou-Charentes une mission de portage foncier.

Ce projet visait la réalisation, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), d'environ 1 200 logements à l'horizon 2025 (soit 1/3 des objectifs annuels du plan local de l'habitat), en proposant des logements diversifiés (locatif social, accession sociale, accession libre…) et des typologies de logements multiples (collectifs, semi-collectifs, logements groupés, terrains libres à bâtir…) pour une densité prévisionnelle de 25 logements à l'hectare.
L'EPF avait donc engagé une démarche d'intervention foncière généralisée sur l'ensemble du périmètre non encore maîtrisé par la Commune. Il a ainsi acquis à l'amiable un certain nombre de biens, bâtis ou non.

Le 29 avril 2014, le Conseil municipal, nouvellement élu, a souhaité suspendre la mise en œuvre du projet de la Vallée Guyot afin de disposer du temps nécessaire pour adopter une position sur cette opération. Les réflexions engagées par la Commune ont abouti à une orientation conduisant à scinder en deux entités l'urbanisation de ce secteur qui a été transcrite dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé lors du Conseil municipal du 14 novembre 2014.

En cohérence avec le PADD et afin de mettre en œuvre ces orientations d'aménagement, le Conseil municipal a alors décidé lors de sa séance du 10 avril 2015 de mettre fin à la procédure de création de la ZAC « Vallée Guyot », devenue sans objet.

Il en résulte une décomposition en deux secteurs :

- Le Nord de l'avenue de Limoges sur lequel il est prévu, à terme, la création d'un parc naturel urbain avec des opérations de logements sur les franges urbaines selon un zonage et un règlement du plan local d'urbanisme (PLU) à adapter dans le cadre de la révision en cours.

L'ensemble des biens acquis dans ce secteur par l'EPF est en cours de cession à la Commune.

- Le Sud de l'avenue de Limoges est inscrit comme OAP dans le PLU qui prévoit un développement à vocation mixte économie / habitat. Ce secteur nécessite donc la poursuite des acquisitions et du portage par l'EPF, c'est pourquoi l'ensemble des biens acquis dans ce secteur par l'EPF est transféré dans la présente convention. Ce secteur nécessite également le lancement d'une nouvelle démarche de projet dans l'optique de répondre aux objectifs des différents documents de planification aujourd'hui remis à l'étude.

Ainsi, la CAN élabore actuellement son nouveau schéma de développement économique et commercial (SDEC) et révise son programme local de l'habitat (PLH) en cohérence avec son projet de territoire également en construction. Elle s'est également lancée dans la révision de son schéma de cohérence territorial (SCoT).

C'est pourquoi, dans l'attente de ces documents, la Commune de Niort conserve, en phase transitoire, la maîtrise d'ouvrage des études de l'opération urbaine prévue sur le secteur Sud de l'avenue de Limoges afin qu'à l'issue de cette convention qui portera le foncier, les études et les expertises nécessaires à l'opération, la Commune et la Communauté d'agglomération puissent se déterminer sur les modalités de la future convention de projet à intervenir.

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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.

1.1 Transfert des biens acquis sur le périmètre sud de la convention « Vallée Guyot »

La présente convention emporte transfert des biens acquis par l'EPF sur le périmètre Sud de la convention d'adhésions-projet CCA 79-11-012 « Vallée Guyot », conformément à l'avenant n°2.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Le périmètre correspond à la zone en vert sur le plan en annexe.

- Projet : « Opération urbaine Sud Avenue de Limoges »

Site : Terrains d'une surface d'environ 18 hectares essentiellement situés au Sud de l'avenue de Limoges, en majorité propriété de l'EPF au titre de la précédente convention « Vallée Guyot » du 2 mars 2012.
Une servitude de mixité sociale a été inscrite dans le projet de PLU concernant cette opération (comptant parmi les OAP du PLU) avec un taux de 30 % de logements sociaux. Ces orientations répondent notamment aux objectifs de production de logements du PLH 2010-2015 (428 logements par an), du projet de PLU arrêté le 18 mai 2015 et du PADD approuvé en Conseil municipal du 14 novembre 2014 (500 logements par an).
Les nouveaux documents de planification sont en cours d'élaboration (notamment PLH 2016-2021).
Projet : Pour cette nouvelle opération, qui consiste en l'aménagement d'environ 18 hectares, la Commune prévoit le développement d'activités économiques et commerciales ainsi que la réalisation d'environ 300 logements.
Par ailleurs, ce secteur pourrait participer à la reconstitution de l'offre de logements sociaux dans le cadre du Contrat de Ville.

Abandonnant le principe de la zone d'aménagement concertée, la Commune envisage de céder les terrains à des opérateurs qui seraient retenus par l'intermédiaire d'appels à projets lancés par l'EPF. Il est donc préférable de mener, avant une consultation d'opérateurs, une étude de pré-faisabilité pour affiner les possibilités de découpage et de phasage de la sortie du foncier, avec une cohérence globale.

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

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

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

2.2 **Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**
Ce périmètre correspond à la zone en rouge sur le plan en annexe.

- « Opération urbaine Sud Avenue de Limoges »

Site : Terrains d'une surface d'une douzaine d'hectares essentiellement situés au Sud de l'avenue de Limoges, en majorité propriété de l'EPF au titre de la précédente convention « Vallée Guyot » du 2 mars 2012. Seuls un terrain servant de dépôt de gravats pour un entrepreneur en démolition et quelques parcelles agricoles sont non maîtrisés et pourront, sur accord de la Commune et dans la cohérence de l'opération globale, faire l'objet d'une acquisition.

Il est convenu que la démarche de cession sera lancée, sur les terrains maîtrisés, dès l'étude livrée, pour engager une dynamique et cibler une cession totale du foncier acquis avant l'échéance de la présente convention, soit avant fin 2017.

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

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

Le montant de dépenses engagées par l'EPF sur le secteur Sud de l'avenue de Limoges et réintégrées à la présente convention s'élève à environ 2,1 millions d'euros.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de cinq millions d'euros hors taxes (5 000 000 € 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.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La convention est échue au 31 décembre 2017, à compter de la signature des présentes.

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.
Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

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

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

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

La commune gérera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.
En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.
Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

10.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie 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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.
L'EPF sera alors maitre d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.
Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

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 présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

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

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
   - 1% pour en zone U
   - 2% en zone AU ou NA
   - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
   - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
   - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

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

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 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 : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.
Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.
L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 15. — 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 4 exemplaires originaux

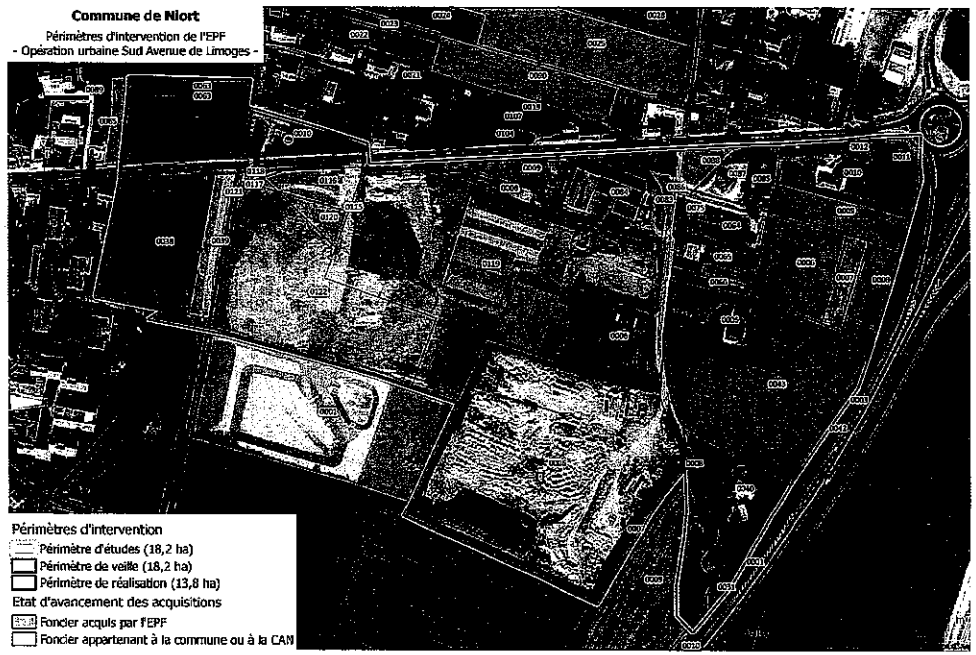
La Commune de Niort Représentée par le Maire,	L'EPF de Poitou-Charentes Représenté par son Directeur général,
Jérôme BALOGE	**Philippe GRALL**

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

Commune de Niort

Périmètres d'intervention de l'EPF
- Opération urbaine Sud Avenue de Limoges -



Périmètres d'intervention
- Périmètre d'études (18,2 ha)
- Périmètre de veille (18,2 ha)
- Périmètre de réalisation (13,8 ha)

Etat d'avancement des acquisitions
- Foncier acquis par l'EPF
- Foncier appartenant à la commune ou à la CAN

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-21

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ... centre ancien avec la commune de Châtellerault et la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais

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

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

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

Vu la délibération 2014-40 du 23 septembre 2014 déléguant au bureau l'examen de la convention opérationnelle centre-ville sur la commune de Châtellerault,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention opérationnelle à conclure entre la commune de Châtellerault, la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

Le Président du bureau

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 21 SEP. 2015

La Préfète,

Christiane BARRET

délégation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,
Stéphanie DAGUIN

21 SEP. 2015

B-08/09/15 – Point 7e

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ...centre ancien avec la commune de Châtellerault et la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais (86)

Seconde ville du département de la Vienne, installée de part et d'autre de la rivière portant le même nom, Châtellerault s'est développée autour d'un centre ancien d'origine médiévale et d'un quartier ouvrier, Châteauneuf. Le bâti relevant de ces deux secteurs, présente un niveau de dégradation parfois important qui a poussé la Collectivité à engager des opérations de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat depuis la fin des années 80. Ces secteurs sont aujourd'hui prioritaires dans la mise en œuvre de ces opérations.

Châtellerault compte 34 192 habitants soit 62% de la population de la Communauté d'Agglomération. Après plusieurs années d'érosion au profit des communes périphérique, la Ville ne perd pratiquement plus d'habitants. Cette évolution tend vers une consolidation du rôle de la ville centre à confirmer à l'avenir. Cette stabilisation vient en partie du retour à un solde migratoire positif qui réussit à mettre fin à un mouvement négatif depuis de nombreuses années. Cependant, le déficit migratoire reste important pour les tranches d'âges les plus jeunes notamment les 20-29 ans alors que la part des plus de 60 ans ne cesse de s'accroître. En conséquence, beaucoup de personnes vivent seules puisqu'elles représentent 40% des ménages.

Bassin d'emploi important, Châtellerault est frappé par la crise économique avec une réduction de l'activité industrielle et notamment la chute du nombre d'intérimaires. Le taux de chômage est classiquement plus élevé sur Châtellerault, il touche particulièrement les habitants du secteur de Châteauneuf et des quartiers d'habitat social. Cette fragilité se retrouve dans les ressources des ménages : 74% des ménages de la Ville sont éligibles au logement social et 46% des allocataires de la CAF sont considérés comme à bas revenus (moins de 903 € par unité de consommation). Cette structure démographique se retrouve dans le parc de logements. La Ville compte 45 % de logements locatifs contre 21% pour les communes périphériques. Au sein de ce parc locatif, Châtellerault, soumise à l'article 55 de la loi SRU compte 23,3% de logements sociaux publics. La Ville concentre d'ailleurs 88% du parc intercommunal.

De manière plus globale le parc de logements de la Ville se caractérise par son ancienneté (34% date d'avant 1949) ce qui génère des problèmes de salubrité et de sécurité. La vacance touche 9,6% du parc de logements (1650 logements) et atteint 20% dans le centre-ville et 15% dans le parc d'avant 1949. Conséquence de ce parc ancien, plus de 9% des logements sont potentiellement indignes. Ce parc est le plus souvent occupé par des populations en situations précaires. C'est pourquoi la Ville a conduit un projet de réhabilitation dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, plusieurs OPAH depuis la fin des années 80 et réalise un Programme de Renouvellement Urbain depuis 2007.

Le Projet de la Collectivité :

Dans le cadre de la politique de rénovation de son centre-ville et du quartier de Châteauneuf engagée ces dernières années dans le cadre de l'OPAH RU, la ville de Châtellerault a souhaité engagé un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier afin de poursuivre cette dynamique. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés au développement de l'offre de logement abordable (en construction neuve ou en réhabilitation) et de requalifier certains espaces déstructurés à l'échelle du centre-ville ou de Châteauneuf. Ce partenariat aura également pour objectif de préparer la réalisation de ces opérations dans des conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs que la ville s'est fixée en matière de requalification et de rénovation de son centre-ville et du quartier de Châteauneuf.

La présente convention détermine un périmètre de veille foncière correspondant au périmètre de l'OPAH RU sur le centre-ville et le quartier de Châteauneuf de la ville. Sur ce périmètre, l'EPF peut se porter acquéreur de biens selon les opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Châtelaillon-Plage est plafonné à 2 000 000 € HT (DEUX MILLIONS D'EUROS). La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Approbation de la convention opérationnelle n°17-15- ... centre ancien avec la commune de Châtellerault et la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais

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

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

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

Vu la délibération 2014-40 du 23 septembre 2014 déléguant au bureau l'examen de la convention opérationnelle centre-ville sur la commune de Châtellerault,

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention opérationnelle à conclure entre la commune de Châtellerault, la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.

Le Président du bureau

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

La Préfète,

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE CENTRE ANCIEN N°
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°

Entre

La Ville de CHATELLERAULT dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,
Ci après dénommée **« la Collectivité »**

d'une part,

et

La **Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais ...**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, son Président, Monsieur Jean Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 22 avril 2014,

Ci-après dénommée « la **CAPC** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'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 Châtellerault fait partie de la CAPC 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 dernier dans le cadre d'un 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, notamment de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Projet

La Ville de CHATELLERAULT

Ville de tradition manufacturière, puis industrielle, Châtellerault connaît des difficultés très vives liées à la refondation de son tissu économique dont un tiers est tourné vers l'industrie (automobile…).

Seconde ville du département de la Vienne, installée de part et d'autre de la rivière portant le même nom, Châtellerault s'est développée autour d'un centre ancien d'origine médiévale et d'un quartier ouvrier, Châteauneuf. Le bâti relevant de ces deux secteurs, présente un niveau de dégradation parfois important qui a poussé la Collectivité à engager des opérations de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat depuis la fin des années 80. Ces secteurs sont aujourd'hui prioritaires dans la mise en œuvre de ces opérations.

Châtellerault compte 34 192 habitants soit 62% de la population de la Communauté d'Agglomération. Après plusieurs années d'érosion au profit des communes périphérique, la Ville ne perd pratiquement plus d'habitants. Cette évolution tend vers une consolidation du rôle de la ville centre à confirmer à l'avenir. Cette stabilisation vient en partie du retour à un solde migratoire positif qui réussit à mettre fin à un mouvement négatif depuis de nombreuses années. Cependant, le déficit migratoire reste important pour les tranches d'âges les plus jeunes notamment les 20-29 ans alors que la part des plus de 60 ans ne cesse de s'accroître. En conséquence, beaucoup de personnes vivent seules puisqu'elles représentent 40% des ménages.

Bassin d'emploi important, Châtellerault est frappé par la crise économique avec une réduction de l'activité industrielle et notamment la chute du nombre d'intérimaires. Le taux de chômage est classiquement plus élevé sur Châtellerault, il touche particulièrement les habitants du secteur de Châteauneuf et des quartiers d'habitat social. Cette fragilité se retrouve dans les ressources des ménages : 74% des ménages de la Ville sont éligibles au logement social et 46% des allocataires de la CAF sont considérés comme à bas revenus (moins de 903 € par unité de consommation). Cette structure démographique se retrouve dans le parc de logements. La Ville compte 45 % de logements locatifs contre 21% pour les communes périphériques. Au sein de ce parc locatif, Châtellerault, soumise à l'article 55 de la loi SRU compte 23,3% de logements sociaux publics. La Ville concentre d'ailleurs 88% du parc intercommunal.

De manière plus globale le parc de logements de la Ville se caractérise par son ancienneté (34% date d'avant 1949) ce qui génère des problèmes de salubrité et de sécurité. La vacance touche 9,6% du parc de logements (1650) et atteint 20% dans le centre-ville et 15% dans le parc d'avant 1949. Entre les deux derniers recensements le nombre de logement vacants a augmenté de 379 malgré les efforts de la collectivité. Conséquence de ce parc ancien, plus de 9% des logements sont potentiellement indignes. Ce parc est le plus souvent occupé par des populations en situations précaires. C'est pourquoi la Ville a conduit un projet de réhabilitation dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, plusieurs OPAH depuis la fin des années 80 et réalise un Programme de Renouvellement Urbain depuis 2007.

A titre d'information l'OPAH 2002-2006 a ainsi permis la réhabilitation de 549 logements au sein de la Ville. Une OPAH-RU 2012-2017 est actuellement menée pour un montant de 5 millions d'euros Ce programme a pour but de répondre concrètement à une situation de précarisation et de dégradation de l'habitat privé ancien sur le périmètre des deux quartiers historiques que constituent le Centre-Ville et

Projet

Châteauneuf. Il vise à améliorer de manière significative et durable la qualité et le confort des logements pour assurer des conditions de vie décentes aux résidents et attirer de nouveaux ménages dans les centres anciens. Les objectifs sont d'aider les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, investisseurs à s'engager pour l'amélioration et la réhabilitation de leur logement et à remettre sur le marché des logements vacants afin de redonner une attractivité globale aux centres anciens.

La Ville a lancé cette OPAH-RU pour l'octroi d'aides financières pour un montant de 5 millions d'euros sur 5 ans et des diagnostics complets et personnalités pour juger de l'état des immeubles et logements afin de proposer les dispositifs adaptés correspondants

Toutes ces actions démontrent la volonté de la Ville d'améliorer la qualité du patrimoine bâti.

La Ville dispose de l'ensemble des documents d'orientations et de planification (PLU, PLH, SCOT) pour mettre en œuvre la réalisation des objectifs suivants:

- Favoriser le renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements adaptés aux demandes de la population
- Créer environ 300 logements par des réinvestissements publics ou en opérations privées à mener sur des secteurs en renouvellement urbain
- Réduire la vacance
- Développer une stratégie de reconquête du tissu existant et la revalorisation des espaces urbanisés qui subissent une déqualification.

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

Afin de maitriser son urbanisation le PLU préconise :

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

Le PNRQAD de la Ville projette la restructuration de 12 secteurs d'îlots dégradés, soit 35 immeubles comprenant 221 logements à mettre sur le marché ou à rénover. En complément,
l'objectif d'intervention de l'OPAH RU sur le parc privé est de 300 logements en 5 ans.

Le Projet

Dans le cadre de la politique de rénovation de son centre-ville et du quartier de Châteauneuf engagée ces dernières années dans le cadre de l'OPAH RU, la ville de Châtellerault a souhaité engager un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier afin de poursuivre cette dynamique. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des

biens dédiés au développement de l'offre de logement abordable (en construction neuve ou en réhabilitation) et de requalifier certains espaces déstructurés à l'échelle du centre-ville ou de Châteauneuf. Ce partenariat aura également pour objectif de préparer la réalisation de ces opérations dans des conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs que la ville s'est fixée en matière de requalification et de rénovation de son centre-ville et du quartier de Châteauneuf.

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 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 débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Projet

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CAPC et l'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 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 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.

1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

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

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

Projet

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

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes 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

2.1 Périmètre d'études

SANS OBJET

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

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

2.2 Un périmètre de veille active

Ce périmètre correspond au secteur du centre-ville et de Châteauneuf (carte en annexe).

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 pourra être délégué à l'EPF sur ce périmètre au cas par cas.

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

SANS OBJET

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.

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier le 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 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. Un point d'étape global visant à évaluer le travail effectué et l'avancement des projets sera réalisé au bout d'un an et demi afin d'envisager la poursuite du partenariat sur les fonciers acquis.

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

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité 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

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

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

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

SANS OBJET

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

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

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

SANS OBJET

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

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

Projet

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.
Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.
L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

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

La Collectivité de CHATELLERAULT représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,
Jean Pierre ABELIN	**Philippe GRALL**

Projet

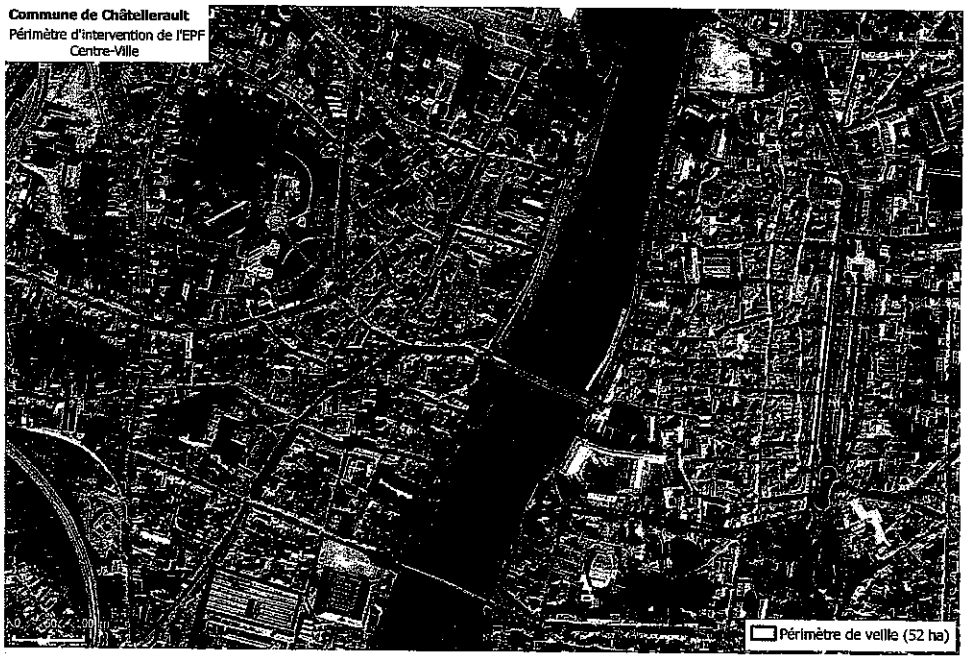
La Communauté d'Agglomération
du Pays Châtelleraudais
représentée par son Président,

Jean Pierre ABELIN

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

Annexe n°1 : Convention Cadre

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



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-92

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Bourg-Charente (16)

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

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Bourg-Charente 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 21 SEP. 2015

La Préfète,

Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Bourg-Charente (16)

La Commune de Bourg-Charente

La commune de Bourg-Charente, appartenant à la Communauté de Communes de Jarnac, comptait en 2011 787 habitants, avec une croissance annuelle forte de la population de 2,2% dû notamment à de nouveaux entrants. Elle comptait, en 2011, 361 logements.

Le projet de la Collectivité :

La commune a déjà engagé dans le village de Veillard une démarche de revitalisation et de structuration du centre-bourg, à travers l'acquisition d'une ancienne minoterie qui est en cours de réalisation. L'aménagement du bourg fera prochainement l'objet d'importants travaux.

Dans le cadre de ce projet global sur le village, un foncier stratégique nécessite une maîtrise foncière pour permettre la viabilité du projet et implanter d'autres éléments dans une cohérence globale du centre-bourg.

Le foncier identifié pourra donc, s'il est maîtrisé, permettre la réalisation d'un parking pour le musée de la minoterie en cours de construction, et la réutilisation d'une maison pour un pôle d'assistantes maternelles. Un autre bâtiment pourra être réutilisé par les services municipaux.

Les périmètres d'intervention :

Réalisation foncière

•Projet : Aménagement du site du musée de la minoterie

Site : parcelle AN72

Projet : Réalisation d'un programme mixte avec possibilité de réhabilitation partielle, comprenant notamment un équipement dédié à l'enfance, et un parking nécessaire au fonctionnement d'un équipement culturel

Montant

50 000€HT

Durée

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

Par délégation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,

Stéphane DAGUIN

21 SEP. 2015

B -8/09/15 – Point 8a

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Bourg-Charente (16)

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

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Bourg-Charente 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

La Préfète,

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP-16-15-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

Entre

La Commune de Bourg-Charente, dont le siège est situé 6, place des Maillocheaux, 16200 Bourg-Charente représentée par son maire, Monsieur Jérôme SOURISSEAU, 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 bureau n°..... en date du .....,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Bourg-Charente

La commune de Bourg-Charente, appartenant à la Communauté de Communes de Jarnac, comptait en 2011 787 habitants, avec une croissance annuelle forte de la population de 2,2% dû notamment à de nouveaux entrants. Elle comptait, en 2011, 361 logements.

Le Projet de la Commune :

La commune a déjà engagé dans le village de Veillard une démarche de revitalisation et de structuration du centre-bourg, à travers l'acquisition d'une ancienne minoterie qui est en cours de réalisation. L'aménagement du bourg fera prochainement l'objet d'importants travaux.
Dans le cadre de ce projet global sur le village, un foncier stratégique nécessite une maîtrise foncière pour permettre la viabilité du projet et implanter d'autres éléments dans une cohérence globale du centre-bourg.

Projet

Le foncier identifié pourra donc, s'il est maîtrisé, permettre la réalisation d'un parking pour le musée de la minoterie en cours de construction, et la réutilisation d'une maison pour un pôle d'assistantes maternelles. Un autre bâtiment pourra être réutilisé par les services municipaux.

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

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

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

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

***2.1* Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**
Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte en annexe.

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

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- Projet : Aménagement du site du musée de la minoterie

Site : parcelle AN72
Projet : -Réalisation d'un programme mixte avec possibilité de réhabilitation partielle, comprenant notamment un équipement dédié à l'enfance, et un parking nécessaire au fonctionnement d'un équipement culturel

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50 000 € HT).

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur

l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.
Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.
L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

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

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda

21…) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

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

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

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par

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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la 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 revente 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.

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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 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.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

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

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 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 : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

Projet

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

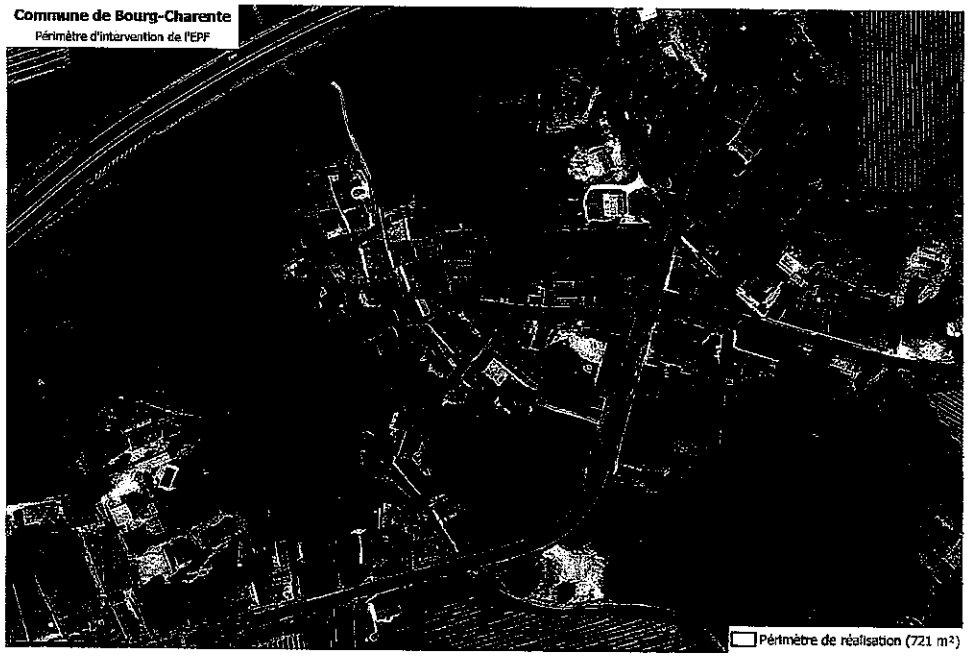
La Commune de Bourg-Charente représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,
Jérôme SOURISSEAU	**Philippe GRALL**

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

Commune de Bourg-Charente

Périmètre d'intervention de l'EPF



Périmètre de réalisation (721 m²)

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-23

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Bois et la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (17)

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

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Bois la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes;

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le 21 SEP. 2015
La Préfète,

Christiane BARRET

Par délégation,
Le Secrétaire Général
Pour les affaires régionales,

Stéphane DAGUIN

21 SEP. 2015

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Bois et la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (17)

La Commune de Bois

Commune de Charente Maritime, traversée par l'A 10, Bois se situe au sud de Pons. Avec 542 habitants, cette commune possède une dynamique démographique positive (+2,8%/an entre 2007 et 2012), largement soutenue par un solde migratoire favorable. Entre 1968 1990, Bois connait une érosion démographique vite remplacée par une croissance ininterrompue depuis 1990.

Comme grand nombre de communes françaises de cette typologie, Bois connait un vieillissement de sa population, les plus de 65 ans représentant quasiment 20% de la population. Cependant, la commune accueille de nombreux ménages actifs, même si plus de 50% de la population réside à Bois depuis plus de 10 ans.

La dynamique démographique est visible dans l'évolution du parc de logements. En effet, si de la fin des années 60 au milieu des années 80, le nombre total de logements a eu tendance à baisser, la dynamique s'est inversée au début des années 90. Ces évolutions peuvent s'expliquer par le rôle de réservoir joué par les logements vacants. En effet, durant les années de baisse de population, les arrivées ont permis la réutilisation des logements vacants. Depuis les années 90, et le développement du modèle de lotissement, le nombre de logements vacants croit. Les nouveaux habitants préférant a priori s'installer dans des logements neufs que de réinvestir les logements vacants. En 2012, la commune comprend 31 logements soit 12% de son parc.

Le projet de la Collectivité :

Marquée par un nombre important de logements, la commune de Bois souhaite à son échelle pouvoir intervenir sur ce phénomène. A ce titre, elle fait appel à l'EPF en vue de l'accompagner dans la reconquête d'un logement vacant depuis 10 ans, identifié au cœur du bourg à proximité de biens appartenant à la commune.

Le projet consiste pour la commune à la réalisation d'équipements communaux venant renforcer l'attractivité du bourg. Par ailleurs, le bien concerné pourra aussi permettre la réalisation de logements communaux.

B -08/09/15 – Point 8b

Les périmètres d'intervention :

Réalisation foncière

- Maison située 3, place de l'Eglise

Le bien correspond à une maison vacante depuis plus de 10 ans et qui jouxte des biens communaux en cœur de bourg. Le bien se compose de 7 pièces sur deux étages pour une surface de 136m² sur une parcelle de 1254m². Vacant le bien se dégrade et offre une mauvaise image du bourg.

La collectivité souhaite pouvoir devenir propriétaire de ce bien afin d'y implanter des services de type salle de loisirs, salle associative et des logements communaux.

Montant

150 000€HT

Durée

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

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 8 septembre 2015

Délibération n° B-2015-....

Approbation de la convention opérationnelle à conclure avec la commune de Bois et la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (17)

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

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

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

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la commune de Bois la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPF de Poitou-Charentes;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le

La Préfète,

Projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 15 – 17 – D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

Entre

La Commune de Bois, dont le siège est situé –4 place de la Mairie – 17 240 BOIS- représentée par son maire, Mme Annie METOYER, 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 de Communes de la Haute Saintonge,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...,

Ci-après dénommée « la CdCHS» ;

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