Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS SPÉCIAL N°R75-2018-054

PUBLIÉ LE 6 AVRIL 2018

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-056 - B-2018-29 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg et la production de logements entre la Commune de Cadaujac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (32 pages) Page 3

R75-2018-03-20-057 - B-2018-30 - Convention opérationnelle pour la production de logements entre la Commune de Dévillac (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (30 pages) Page 36

R75-2018-03-20-058 - B-2018-31 - Convention Opérationnelle n°17-18-... de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères (17) entre la Communauté de Communes d'Aunis sud (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (30 pages) Page 67

R75-2018-03-20-059 - B-2018-32 - Convention opérationnelle pour le développement économique entre la Commune de Cercoux, la Communauté de Communes de Haute-Saintonge (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (30 pages) Page 98

R75-2018-03-20-060 - B-2018-33 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le traitement de friches d'activités entre la Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (32 pages) Page 129

R75-2018-03-20-061 - B-2018-34 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (28 pages) Page 162

R75-2018-03-20-062 - B-2018-35 - Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24 pages) Page 191

R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (32 pages) Page 216

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-056

B-2018-29 - Convention opérationnelle d’action foncière pour la redynamisation du centre bourg et la production de logements entre la Commune de Cadaujac (33) et l’Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018- 29

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg et la production de logements entre la Commune de Cadaujac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Cadaujac et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg et la production de logements entre la Commune de Cadaujac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Habitat

-**Objet** : Densification et le développement de l'habitat

Située à la porte de la métropole Bordelaise, Cadaujac est une commune dynamique du département de la Gironde. Sur une superficie de 1530 hectares, la commune se trouve entre la Métropole et les vignobles et grands crus bordelais (Pessac-Léognan et Graves).

Le territoire est majoritairement urbain et viticole : en effet, de par sa situation géographique, il constitue une continuité des Graves bordelais. Le patrimoine de la commune est donc surtout vinicole avec encore quatre Châteaux produisant des Vins de l'AOC Pessac-Léognan (Graves rouges et blancs) sur près de 80 hectares au total.

L'enjeu principal du territoire reste la maitrise de son développement urbain. Elle a en effet connu des vagues successives et continue d'arrivée de population en provenance de la Métropole et ce depuis les années 1970 (près de 75% des logements construits après cette date) Le parc est donc relativement récent et composé essentiellement de maisons individuelles dont 80% de trois pièces te plus.

Le territoire est attractif pour les ménages actifs, ne travaillant pas sur la commune (en 2014, 85% des actifs de la commune travaillent en dehors de Cadaujac). Idéalement située en périphérie de la métropole bordelaise, la commune de Cadaujac entend continuer à profiter de son emplacement et de l'arrivée nombreuse de personnes extérieures souhaitant s'installer sur son territoire. Elle souhaite amplifier son développement, mais veut réfléchir celui-ci de manière raisonnée et permettre l'accueil d'une population diversifiée.

Depuis les années 1970, la Commune voit sa population croitre et la tension foncière et sur le marché du logement s'envoler. Cette dynamique induit une hausse des valeurs foncières excluant une part de plus en plus importantes de la population.
Au sein de cette convention, la Collectivité souhaite agir par trois biais :

- La production de logements accessibles et diversifiés en densification et renouvellement urbain
- La lutte contre la spéculation foncière
- La production de logements locatifs sociaux
- La production de bâtiments publics (si c'est possible)

En effet, la commune soumise à l'article 55 de la loi SRU comprend actuellement 11,33% de logements sociaux. Sortant d'une situation de carence au titre de cette loi et à la suite d'efforts dans la production suite à ses efforts durant la période 2015-2017, le déficit reste de 340 logements locatifs sociaux.

Les objectifs affichés dans ce domaine, soit la production de près de 285 LLS sur 6 ans, devront être accompagné par une politique foncière de reconquête des logements vacants, de densification en vue de la production de logements.
La commune, fière de son tissu de commerces et services présent dans son centre-bourg, compte par ailleurs le valoriser. En effet, les habitants profitent actuellement d'un paysage urbain de qualité, d'un large choix de petites enseignes, mais également de certains services, si importants pour certaines populations afin d'éviter leur isolement et que celles-ci ne ressentent pas un besoin.
En conclusion, les projets soumis par la Commune de Cadaujac à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg avec la construction de logements, qui soient davantage adaptés à tous les types de populations présents sur son territoire.

-**Montant** : 1 000 000 €

-**Durée :** 5 ans

- **Nombre de Logements :** 80

-**Périmètres :**

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-bourg de Cadaujac (en vert sur la carte).

La collectivité connaît une forte hausse de son nombre d'habitants, et est de ce fait un territoire à enjeux, avec une forte demande. Limitrophe de la Métropole Bordelaise, la tension sur le marché liée à la spéculation foncière fait mécaniquement augmenter les prix des logements. Il devient de plus en plus complexe de trouver un logement abordable sur la Commune.
Ainsi, il convient de maitriser les montants de sorties des programmes de logements afin de permettre la réalisation de programmes diversifiés comprenant à la fois des logements en accession et des logements locatifs sociaux.

La collectivité, tout juste sortie de l'état de carence, souhaite poursuivre dans cette lignée et répondre aux objectifs triennaux en termes de production de logements, soit 113 logements sur la période 2017-2019 et 172 sur la période 2020-2022. Elle entend donc contrôler sur son centre-bourg les initiatives privées pouvant émerger, et se rendre propriétaires de certains fonciers afin de limiter la spéculation foncière et permettre la réalisation d'opérations de logements accessibles.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre. Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

- **Projet : Programme de logements à destination de publics divers**

Site : Parcelles cadastrées AK n°127 et 128, pour une superficie globale d'environ 5 200 m², situés rue de l'Eglise (Le Bourg-Sud). Le parcellaire comprend une maison d'habitation dans un état relativement correct, avec un fond de jardin (AK n°127), le parcellaire restant recense un terrain de plus de 2500 m².
Projet : Idéalement situé en plein cœur de bourg, en arrière du Presbytère, ce parcellaire représente un atout indéniable pour la commune. En effet, il est localisé à proximité immédiate de services essentiels à la population (La Poste, Mairie, cabinet médical), ainsi que d'un tissu de commerces actifs et dynamiques.

Elle envisage sur ce terrain à fort potentiel, du fait de sa superficie et de sa localisation, la création d'une résidence sénior. Partant du constat qu'une certaine partie de sa population âgée vit dans des logements trop grands ou mal adaptés, la commune souhaite proposer une offre de logements accessibles et confortables à proximité du bourg et de ses aménités. En effet, les personnes de plus de 60 ans représentent plus de 20% de la population communale, et leur nombre ne cesse d'augmenter (avec un gain de plus de 300 personnes dans cette tranche d'âge sur la période 2009-2014). Elles recherchent un hébergement où elles puissent rester autonomes, qui ne soit pas forcément un accueil en EHPAD.

Parallèlement à cette mise à disposition de logements pour personnes âgées autonomes, la commune envisage la création de plusieurs logements locatifs sociaux. En effet, dans son PLU, pour toute opération de 8 logements et plus en zone UA, il est prévu la construction d'au minimum 50% de logements de ce type. Ce foncier serait alors l'occasion de créer sur ce foncier un projet intergénérationnel. La création d'un un lien social intergénérationnel, en plein cœur de bourg, est un facteur supplémentaire mis en avant par la Collectivité, qui la motive pour agir rapidement pour la sortie de son projet.

Le PLU préconise une densité de 60 logements/hectare en zone UA. Sur l'ensemble du programme, la collectivité envisage la sortie d'un programme d'une quarantaine de logements, avec une vingtaine de logements sociaux, en adéquation avec les orientations affichés dans le PLU.

Afin de trouver une sortie adaptée et viable techniquement et financièrement, l'EPF réalisera une étude de faisabilité. Il pourra également appuyer la collectivité dans le choix d'un opérateur ou un promoteur, à même de mener l'opération en fonction du souhait formulé par celle-ci dans le cahier des charges.

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

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18- D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE CADAUJAC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Cadaujac, dont la Mairie est située 3 Place de l'Eglise, 33140 CADAUJAC, représentée par son maire, **Monsieur Francis GAZEAU,** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

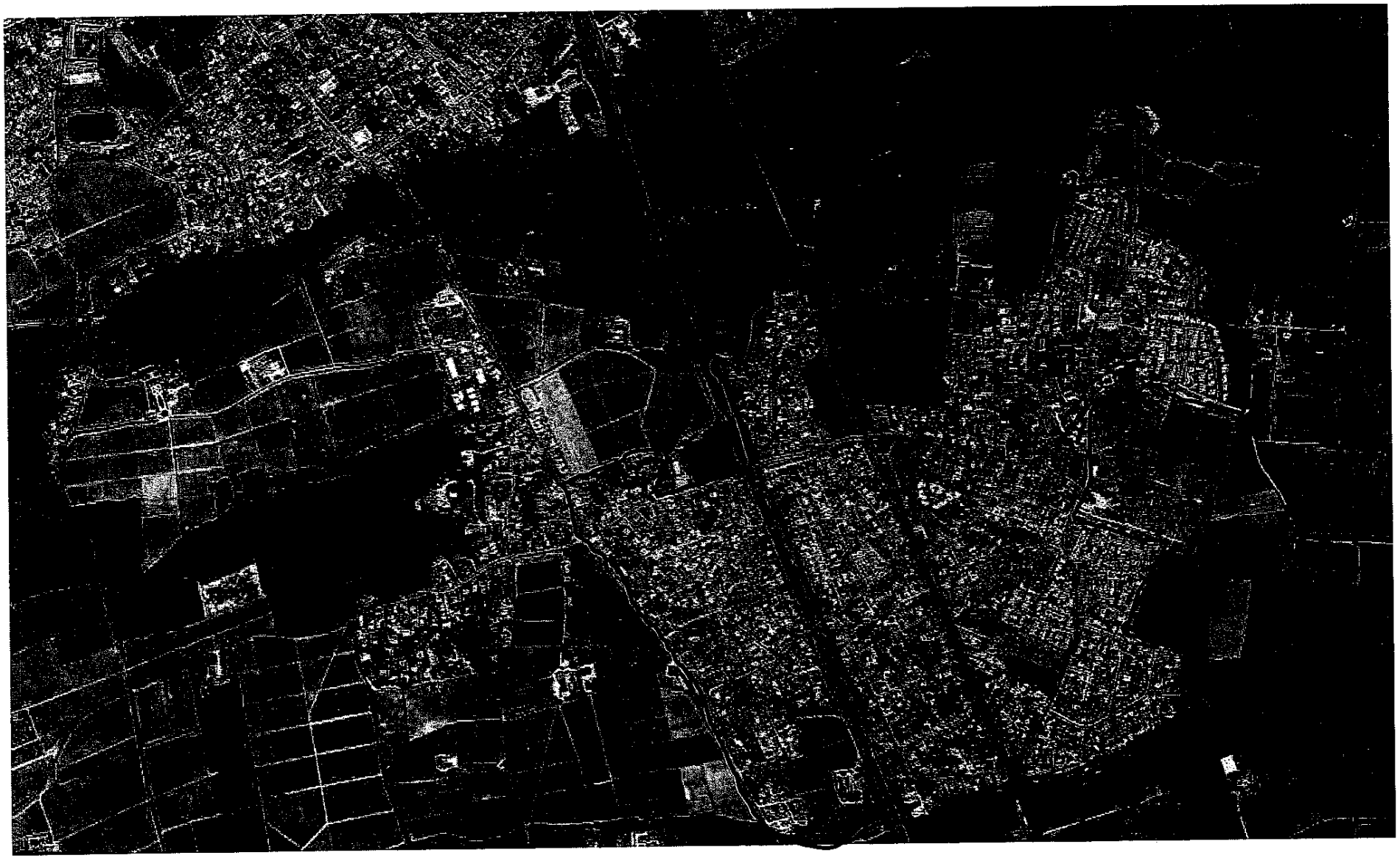
D'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°…….. en date du ……, ou Bureau
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Cadaujac

Située à la porte de la métropole Bordelaise, Cadaujac est une commune dynamique située dans le département de la Gironde. Sur une superficie de 1530 hectares, la commune présente une étendue de six kilomètres, entre La Métropole et les vignobles et grands crus bordelais (Pessac-Léognan et Graves).
La commune est idéalement desservie, puisqu'elle dispose d'un échangeur autoroutier sur l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse. La route départementale 1113 (ancienne route nationale 113, reliant Bordeaux à Marseille), permet la liaison de Bordeaux à Langon : elle dessert la commune en passant par son centre-bourg.
Côté ferroviaire, la ligne TER Bordeaux-Langon passe par Cadaujac, avec une dizaine de départs vers la capitale girondine et le même nombre d'arrivées. La Gare de Bordeaux Saint-Jean se situe à moins de 15 minutes par le train.
L'aéroport de Bordeaux-Mérignac (BOD) est localisé à seulement 20 minutes.

Cadaujac est membre de la Communauté de communes de Montesquieu (CCM), intercommunalité fondée en 2001, et regroupant 13 communes. La CCM, dont le siège est situé à Martillac, recense actuellement plus de 40 000 habitants et connait une augmentation assez significative du nombre de sa population, du fait de la proximité et du dynamisme de la Métropole. Cadaujac est donc localisée à l'extrémité nord-est de la Communauté de Communes.

Cadaujac dénombre aujourd'hui plus de 6 000 habitants, un chiffre en augmentation constante depuis les années 1980. Ces dernières années, cette variation positive est encore plus soutenue. Entre 2009 et 2014, la moyenne de l'accroissement du nombre d'habitants est en effet de 4,4%, dû pour la plus grande partie au solde migratoire (différences entrées-sorties) même si le solde naturel est également positif. La variation annuelle est également largement positive sur l'ensemble de la Communauté de communes de Montesquieu (2,2%), témoignant de la forte dynamique du territoire. Pour Cadaujac, l'accroissement constaté est bien plus important que le moyenne sur l'ensemble du département girondin (1,2%) sur la période 2009-2014.

Le territoire est majoritairement urbain et viticole : en effet, de par sa situation géographique, il constitue une continuité des Graves bordelais. Le patrimoine de la commune est donc surtout vinicole avec encore quatre Châteaux produisant des Vins de l'AOC Pessac-Léognan (Graves rouges et blancs) sur près de 80 hectares au total. Cadaujac est traversée par la Garonne et des rives ont été aménagées afin de permettre aux visiteurs de rejoindre la Halte nautique présente sur la commune.

La Ville abrite des édifices remarquables ; elle a acquis à la fin des années 1970 le château de Saige, dont les toitures et les façades sont inscrites au titre des Monuments Historiques. Le château Malleret, situé en bordure de la Garonne, est propriété privée et actuellement habité ; il est également inscrit à l'inventaire des Monuments historiques. D'autres châteaux prestigieux, davantage liés à la culture vinicole, sont également à répertorier (Bardins, d'Eck, Millefleurs, La Pontrique, etc).

Par ailleurs, l'attractivité de la Commune est renforcé par la présence d'infrastructures scolaires, avec le Groupe scolaire Aliénor d'Aquitaine (maternelles et primaires), et le collège

Olympe de Gouges qui recense environ 670 élèves à la rentrée 2017/2018. Enfin, une crèche d'une capacité de 25 places (gérée par la Communauté de communes) est également présente, de même qu'un restaurant scolaire et un centre de loisirs. Les services de santé sont également présents sur le territoire (médecins généralistes, pharmacie, dentistes, infirmiers, ostéopathes, etc).

L'enjeu principal du territoire reste la maitrise de son développement urbain. Elle a en effet connu des vagues successives et continue d'arrivée de population en provenance de la Métropole et ce depuis les années 1970 (près de 75% des logements construits après cette date) Le parc est donc relativement récent et composé essentiellement de maisons individuelles dont 80% de trois pièces te plus.
Le territoire est attractif pour les ménages actifs, ne travaillant pas sur la commune (en 2014, 85% des actifs de la commune travaillent en dehors de Cadaujac).

Le Projet de la Commune :

Idéalement située en périphérie de la métropole bordelaise, la commune de Cadaujac entend continuer à profiter de son emplacement et de l'arrivée nombreuse de personnes extérieures souhaitant s'installer sur son territoire. Elle souhaite amplifier son développement, mais veut réfléchir celui-ci de manière raisonnée et permettre l'accueil d'une population diversifiée.

Cette volonté s'affiche notamment au niveau de l'accueil des nouvelles populations, qui doit être obligatoirement envisagé sous plusieurs angles. En effet, la Collectivité entend bien ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, mais réfléchit également à d'autres formes d'accueil. Sur l'ensemble du centre-bourg, il pourrait être intéressant d'agir sur quelques biens vacants, mais aussi sur des terrains ne présentant pas un niveau de densification suffisant.

Depuis les années 1970, la Commune voit sa population croitre et la tension foncière et sur le marché du logement s'envoler. Cette dynamique induit une hausse des valeurs foncières excluant une part de plus en plus importantes de la population.

Au sein de cette convention, la Collectivité souhaite agir par trois biais :

- La production de logements accessibles et diversifiés en densification et renouvellement urbain
- La lutte contre la spéculation foncière
- La production de logements locatifs sociaux
- La production de bâtiments publics (si c'est possible)

En effet, la commune soumise à l'article 55 de la loi SRU comprend actuellement 11,33% de logements sociaux. Sortant d'une situation de carence au titre de cette loi et à la suite d'efforts dans la production suite à ses efforts durant la période 2015-2017, le déficit reste de 340 logements locatifs sociaux.
Les objectifs affichés dans ce domaine, soit la production de près de 285 LLS sur 6 ans, devront être accompagnés par une politique foncière de reconquête des logements vacants, de densification en vue de la production de logements.

La commune, fière de son tissu de commerces et services présent dans son centre-bourg, compte par ailleurs le valoriser. En effet, les habitants profitent actuellement d'un paysage

immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références

Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-bourg (en vert sur la carte)

La collectivité connaît une forte hausse de son nombre d'habitants, et est de ce fait un territoire à enjeux, avec une forte demande.
Limitrophe de la Métropole Bordelaise, la tension sur le marché liée à la spéculation foncière fait mécaniquement augmenter les prix des logements. Il devient de plus en plus complexe de trouver un logement abordable sur la Commune.
Ainsi, il convient de maitriser les montants de sorties des programmes de logements afin de permettre la réalisation de programmes diversifiés comprenant à la fois des logements en accession et des logements locatifs sociaux.

La collectivité, tout juste sortie de l'état de carence, souhaite poursuivre dans cette lignée et répondre aux objectifs triennaux en termes de production de logements, soit 113 logements sur la période 2017-2019 et 172 sur la période 2020-2022. Elle entend donc contrôler sur son centre-bourg les initiatives privées pouvant émerger, et se rendre propriétaires de certains fonciers afin de limiter la spéculation foncière et permettre la réalisation d'opérations de logements accessibles.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.
Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.
Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Ce périmètre correspond aux différents îlots à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Programme de logements à destination de publics divers**

Site : Parcelles cadastrées AK n°127 et 128, pour une superficie globale d'environ 5 200 m², situés rue de l'Eglise (Le Bourg-Sud). Le parcellaire comprend une maison d'habitation dans un état relativement correct, avec un fond de jardin (AK n°127), le parcellaire restant recense un terrain de plus de 2500 m².

Le tout est classé en zone UA (zone urbaine dense multifonctionnelle) du PLU communal, et a été inscrit en Emplacement réservé par la collectivité, au titre de la création de logements locatifs sociaux.

Projet : Idéalement situé en plein cœur de bourg, en arrière du Presbytère, ce parcellaire représente un atout indéniable pour la commune. En effet, il est localisé à proximité immédiate de services essentiels à la population (La Poste, Mairie, cabinet médical), ainsi que d'un tissu de commerces actifs et dynamiques.

Afin de donner la possibilité à ces derniers de rester pérennes, et afin de poursuivre un développement cohérent de son territoire, la commune entend agir rapidement sur le foncier identifié.

Elle envisage sur ce terrain à fort potentiel, du fait de sa superficie et de sa localisation, la création d'une résidence sénior. Partant du constat qu'une certaine partie de sa population âgée vit dans des logements trop grands ou mal adaptés, la commune souhaite proposer une offre de logements accessibles et confortables à proximité du bourg et de ses aménités. En effet, les personnes de plus de 60 ans représentent plus de 20% de la population communale, et leur nombre ne cesse d'augmenter (avec un gain de plus de 300 personnes dans cette tranche d'âge sur la période 2009-2014). Elles recherchent un hébergement où elles puissent rester autonomes, qui ne soit pas forcément un accueil en EHPAD.

La commue cible donc ce foncier afin de permettre à cette population identifiée de revenir en centre-bourg.

Parallèlement à cette mise à disposition de logements pour personnes âgées autonomes, la commune envisage la création de plusieurs logements locatifs sociaux. En effet, dans son PLU, pour toute opération de 8 logements et plus en zone UA, il est prévu la construction d'au minimum 50% de logements de ce type.
Ce foncier serait alors l'occasion de créer sur ce foncier un projet intergénérationnel. La création d'un un lien social intergénérationnel, en plein cœur de bourg, est un facteur supplémentaire mis en avant par la Collectivité, qui la motive pour agir rapidement pour la sortie de son projet.

Le PLU préconise une densité de 60 logements/hectare en zone UA. Sur l'ensemble du programme, la collectivité envisage la sortie d'un programme d'une quarantaine de logements, avec une vingtaine de logements sociaux, en adéquation avec les orientations affichés dans le PLU.

Afin de trouver une sortie adaptée et viable techniquement et financièrement, l'EPF réalisera une étude de faisabilité. Il pourra également appuyer la collectivité dans le choix d'un opérateur ou un promoteur, à même de mener l'opération en fonction du souhait formulé par celle-ci dans le cahier des charges.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

La Commune de Cadaujac représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Francis GAZEAU	**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — 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 1 à 3 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.

ARTICLE 1. – 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 pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – 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 pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – 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 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – 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 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien…

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

6.1.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.

6.1.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.

6.1.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 ;

6.1.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.

6.1.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.

6.2. – 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.

6.3. – 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 7. – 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 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 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - 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.

8.2 - 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

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

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

CHAPITRE 3. –Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : 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.

9.1 – 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.

9.2 - 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.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent 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 l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - 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 8.2 du présent règlement d'intervention.

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 Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — 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 12. — 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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de **++++ euros** pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

☐	Mise à disposition de la SAFER	☐	Mise à disposition de la collectivité
☐	Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	☐	Démolition par l'EPF
☐	Maintien du locataire en place	☐	Location à un tiers
☐	Prêt à usage	☐	Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de préfaisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de préfaisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-057

B-2018-30 - Convention opérationnelle pour la production de logements entre la Commune de Dévillac (47) et l’Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018-30

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la production de logements entre la Commune de Dévillac (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Dévillac (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la production de logements entre la Commune de Dévillac (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Centre-Bourg

-**Objet** : Logements

La Commune de Dévillac fait partie de la Communauté de Communes des Bastides en Haut Agenais Périgord (CCBHAP). Située à l'extrême Nord Est du Lot et Garonne, la commune est limitrophe du département de la Dordogne, au sein d'un triangle entre Montflanquin, Villeréal et Montpazier (24).

Depuis 1968, la commune a connu quelques variations de populations, pour atteindre 131 habitants en 2014, suite à des alternances systématiques entre hausse et baisse de population depuis 1982. Les rythmes de croissance positive ou négative sont principalement dus au poids variable du solde migratoire, le solde naturel étant constamment négatif depuis 1975.

En 2014, plus de 58% de la population de la commune avait entre 45 et 75 ans. Cependant, il existe une hausse des 30-44 ans et des 60-75 ans depuis 2009 traduisant à la fois des arrivées de jeunes ménages et de retraités, tout comme la pérennité d'une installation depuis 10 ans ou plus (55,7% des ménages).

Petite commune, Dévillac possède un parc monotypique sans aucun appartement, composé de maisons de 4 pièces ou plus (75% du parc), occupé à 88% par leurs propriétaires. Commune dont l'implantation humaine est ancienne, les époques de construction des logements sont assez éparses. En effet, si 25% des biens ont été construits avant 1919, 27% ont été bâtis entre 1991 et 2005.

Structurellement, la commune est composée de deux « centralités » et d'une dizaine de petits hameaux répartis sur l'ensemble du territoire. Les deux « bourgs » sont implantés le long de la RD 225, l'un plus ancien, où se situe l'église, et l'autre plus récent autour de la maire et de la salle des fêtes.

Souhaitant poursuivre son développement et accueillir de nouveaux ménages, la Collectivité envisage la réalisation d'une opération de production de terrains à bâtir qui réunirait les deux « bourgs ». Actuellement sous RNU, la commune ne peut accueillir de nouveaux habitants en dehors de divisions parcellaires privées. La Communauté de Communes des Bastides en Haut Agenais Périgord a engagé la révision de son PLUi. Il a permis de définir le nombre de nouveaux habitants à l'horizon 2030 (1125 habitants supplémentaires) et les communes dont le développement doit être privilégié afin de protéger les commerces et les services. La complémentarité entre les 4 bourgs centres, Cancon, Castillonnès, Monflanquin et Villeréal et l'ensemble des communes est aussi apparu indispensable.

Au sein du PADD, la Commune de Dévillac est définie comme une commune rurale dont l'activité dominante est l'agriculture et dont l'offre de service reste modérée, principalement orientée vers la population communale. Les 32 communes rurales du territoire ont par ailleurs été identifiées pour recevoir 25% (281 habitants) des 1 125 habitants supplémentaires pouvant être accueillis d'ici à 2030.

En raison de la forte présence de résidences secondaires, le nombre de logements à produire sur la période pour les communes rurales est de 437 (dont 412 en construction neuve). Chaque commune au sein du futur PLUi, se voit attribuer au regard du volume de logements à produire d'ici à 2030, une

surface potentiellement urbanisable. La Commune de Dévillac pourra donc « consommer » un maximum de 1,3hectares pour la production de logements, soit environ 10 à 13 logements.

-Montant : 50 000 €

Nombre de logements : 10-12

-Durée : 4 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte

Au sein du périmètre de veille et dans le cadre de la révision du PLUi, l'EPF accompagnera la commune de Dévillac pour réaliser une étude de gisements fonciers. Cette étude devra viser la recherche de fonciers en renouvellement urbain permettant la réalisation d'une opération de 4 à 6 terrains à bâtir en rapport avec le marché local et limitant au maximum les coûts de réalisation (extension de réseaux, voiries, assainissement…).
Le foncier ciblé par la Collectivité sera nécessairement intégré au sein de cette analyse.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.
Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

- **Projet 1 : Le Bourg Est**

Site : Parcelles cadastrées B n°1220, 539 et 121. Le foncier est composé de trois parcelles de terrains nus pour un total de 9 366m², situé entre la RD 225 et un chemin rural reliant les deux « bourgs ».

Projet : La Collectivité souhaite réaliser en régie un programme de 6 terrains à bâtir. L'analyse de la faisabilité technique et financière de ce projet devra être très précise. En effet, le montant des terrains à bâtir en vente sur les communes proches varie entre 10 et 12 €/m². Il sera dès lors nécessaire d'analyser la faisabilité du projet via les différents coûts (assainissement autonome, autres réseaux, voiries/accès, acquisition foncière, frais divers…) pour optimiser le potentiel de réalisation du projet et sa commercialisation.

Entre 2006 et 2015, 18 logements ont été commencés sur la commune, soit un rythme de construction de 1,8 logements/an. Ainsi, selon les programmes privés qui pourraient être en cours sur la commune et sur les communes voisines, la commercialisation pourrait durer entre 5 et 10 ans.

Pour la réalisation de ce projet, l'EPF et la Collectivité devront avant l'acquisition rechercher les pistes d'amélioration des bilans financiers, y compris en recherchant via un gisement foncier des biens pouvant limiter les coûts de viabilisation. Dans la limite des délais de marchés publics et d'études, cette analyse devra être réalisée en amont de l'arrêt du PLUi prévu par l'intercommunalité en janvier 2019.

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

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

CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
ENTRE
LA COMMUNE DE DEVILLAC
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Dévillac dont le siège est situé –Laudiberte- 47 210 DEVILLAC représentée par son maire, Monsieur Frédéric LEDUN, 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 Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°…….. en date du ……, ou Bureau
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de DEVILLAC

La Commune de Dévillac fait partie de la Communauté de Communes des Bastides en Haut Agenais Périgord (CCBHAP). Située à l'extrême Nord Est du Lot et Garonne, la commune est limitrophe du département de la Dordogne, au sein d'un triangle entre Montflanquin, Villeréal et Montpazier (24).
Depuis 1968, la commune a connu quelques variations de populations (plus ou moins 25 habitants), pour atteindre 131 habitants en 2014, suite à des alternances systématiques entre hausse et baisse de population durant chaque période intercensitaire depuis 1982. Les rythmes de croissance positive ou négative sont principalement dus au poids variable du solde migratoire, le solde naturel étant constamment négatif depuis 1975.
En 2014, plus de 58% de la population de la commune avait entre 45 et 75 ans. Cependant, il existe une hausse des 30-44 ans et des 60-75 ans depuis 2009 traduisant à la fois des arrivées de jeunes ménages et de retraités, tout comme la pérennité d'une installation depuis 10 ans ou plus (55,7% des ménages).
Petite commune, Dévillac possède un parc monotypique sans aucun appartement, composé de maisons de 4 pièces ou plus (75% du parc), occupé à 88% par leurs propriétaires.

Commune dont l'implantation humaine est ancienne comme en atteste la présence d'une église du XIIème siècle, dont l'originalité est la présence au-dessus du chœur d'une ancienne couverture en lauzes posées sur une voute en pierres, les époques de construction des logements sont assez éparses.
En effet, si 25% des biens ont été construits avant 1919, 27% ont été bâtis entre 1991 et 2005.

Structurellement, la commune est composée de deux « centralités » et d'environ une dizaine de petits hameaux répartis sur l'ensemble du territoire. Les deux « bourgs » sont implantés le long de la RD 225, l'un plus ancien, où se situe l'église, et l'autre plus récent autour de la maire et de la salle des fêtes, rénovés entièrement en 2014.

Le Projet de la Commune :

Souhaitant poursuivre son développement et accueillir de nouveaux ménages, la Collectivité envisage la réalisation d'une opération de production de terrains à bâtir qui réunirait les deux « bourgs ».
Actuellement sous RNU, la commune ne peut accueillir de nouveaux habitants en dehors de divisions parcellaires privées.
La Communauté de Communes des Bastides en Haut Agenais Périgord a engagé le 28 janvier 2015 la révision de son PLUi. Ce document est né de la volonté des élus que chaque commune puisse trouver sa place dans un système de solidarité et de complémentarité territoriale au sein du projet intercommunal. Il a permis de définir le nombre de nouveaux habitants à l'horizon 2030 (1125 habitants supplémentaires) et les communes dont le développement doit être privilégié afin de protéger les commerces et les services. La complémentarité entre les 4 bourgs centres, Cancon, Castillonnès, Monflanquin et Villeréal et l'ensemble des communes est aussi apparu indispensable au développement de notre territoire.
Au sein du PADD, la Commune de Dévillac est définie comme une commune rurale dont l'activité dominante est l'agriculture et dont l'offre de service reste modérée, principalement orientée vers la population communale. Les 32 communes rurales du territoire ont par ailleurs été identifiées pour recevoir 25% (281 habitants) des 1 125 habitants supplémentaires pouvant être accueillis d'ici à 2030.
En raison de la forte présence de résidences secondaires, le nombre de logements à produire sur la période pour les communes rurales est de 437 (dont 412 en construction neuve).

Chaque commune au sein du futur PLUi se voit attribuer au regard du volume de logements à produire d'ici à 2030, une surface potentiellement urbanisable. La Commune de Dévillac pourra donc « consommer » un maximum de 1,3hectares pour la production de logements, soit environ 10 à 13 logements.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, 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 :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation…) ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis

- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

Au sein du périmètre de veille et dans le cadre de la révision du PLUi, l'EPF accompagnera la commune de Dévillac pour réaliser une étude de gisements fonciers. Cette étude devra viser la recherche de fonciers en renouvellement urbain permettant la réalisation d'une opération de 4 à 6 terrains à bâtir en rapport avec le marché local et limitant au maximum les coûts de réalisation (extension de réseaux, voiries, assainissement...).
Le foncier ciblé par la Collectivité sera nécessairement intégré au sein de cette analyse.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.
Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Le Bourg Est**

Site : Parcelles cadastrées B n°1220/539/121
Le foncier est composé de trois parcelles de terrains nus pour un total de 9 366m², situé entre la RD 225 et un chemin rural reliant les deux « bourgs ».

Projet : La Collectivité souhaite réaliser en régie un programme de 6 terrains à bâtir. L'analyse de la faisabilité technique et financière de ce projet devra être très précise. En effet, le montant des terrains à bâtir en vente sur les communes proches varie entre 10 et 12 €/m². Il sera dès lors nécessaire d'analyser la faisabilité du projet via les différents coûts (assainissement autonome, autres réseaux, voiries/accès, acquisition foncière, frais divers...) pour optimiser le potentiel de réalisation du projet et sa commercialisation.
Entre 2006 et 2015, 18 logements ont été commencés sur la commune, soit un rythme de construction de 1,8 logements/an. Ainsi, selon les programmes privés qui pourraient être en cours sur la commune et sur les communes voisines, la commercialisation pourrait durer entre 5 et 10 ans.

Pour la réalisation de ce projet, l'EPF et la Collectivité devront avant l'acquisition rechercher les pistes d'amélioration des bilans financiers, y compris en recherchant via un gisement foncier des biens pouvant limiter les coûts de viabilisation.
Dans la limite des délais de marchés publics et d'études, cette analyse devra être réalisée en amont de l'arrêt du PLUi prévu par l'intercommunalité en janvier 2019.

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

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

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, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

La Commune de Dévillac représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,

Frédéric LEDUN **Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — 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 1 à 3 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.

ARTICLE 1. – 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 pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – 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 pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – 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 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – 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 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien…

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

6.1.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.

6.1.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.

6.1.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 ;

6.1.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.

6.1.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.

6.2. – 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.

6.3. – 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 7. – 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 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 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - 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.

8.2 - 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

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

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

CHAPITRE 3. –Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : 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.

9.1 – 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.

9.2 - 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.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent 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 l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - 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 8.2 du présent règlement d'intervention.

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 Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — 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 12. — 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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de **++++ euros** pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

☐ Mise à disposition de la SAFER	☐ Mise à disposition de la collectivité
☐ Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	☐ Démolition par l'EPF
☐ Maintien du locataire en place	☐ Location à un tiers
☐ Prêt à usage	☐ Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de préfaisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de préfaisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-058

B-2018-31 - Convention Opérationnelle n°17-18-... de stratégie foncière pour la requalification d’un site industriel à Surgères (17) entre la Communauté de Communes d’Aunis sud (17) et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018- 3.1 .

Approbation du projet : Convention Opérationnelle n°17-18-... de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères (17) entre la Communauté de Communes d'Aunis sud (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle n°17-18-... de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères (17) entre la Communauté de Communes d'Aunis sud (17) et l'Etablissement Public de Nouvelle Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle n°17-18-... de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères (17) entre la Communauté de Communes d'Aunis sud (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-**Objet** : stratégie foncière pour la requalification d'une friche à Surgères (17)

La Commune envisage de développer le secteur de la gare, en lien avec les parcs d'activités La CdC Aunis Sud envisage de développer le secteur de la gare, en lien avec les parcs d'activités économiques voisins de La Combe, Ouest I et II, La Métairie et La Perche. Ce développement s'inscrit également dans le cadre d'une croissance de la fréquentation ferroviaire, Surgères étant bien desservie et assez centrale entre les pôles régionaux (La Rochelle, Niort, Rochefort...).

La Collectivité envisage de mettre en valeur le quartier de la gare, dont l'image pénalise le territoire et freine son développement. Le projet consiste à développer une meilleure lisibilité du « pôle gare » en requalifiant les friches situées aux abords, et améliorant les aménagements, les signalétiques et en augmentant l'offre de stationnement en grande partie pour les usagers du transport ferroviaire.

Ainsi la collectivité envisage de profiter d'une opportunité foncière, sur un site industriel (le site « Surfilm ») actuellement en grande partie vacant afin de développer du foncier économique dédié à l'accueil de nouvelles entreprises et dynamiser l'emploi, et d'aménager de nouveaux stationnements et équipements publics en lien avec le pôle gare.

-**Montant** : 1 000 000€

-**Durée :** 4 ans

-**Périmètres :**

Périmètre d'études : sans objet

Périmètre de veille : sans objet

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

Projet : requalification d'une friche industrielle pour le développement économique :

Site : Emprise propriété du spécialiste de l'emballage « Surfilm », situé à Médis, à proximité de Royan (17). Ce site, en grande partie vacant fait l'objet d'une occupation partielle du secours catholique et d'une activité de marbrerie pour un peu moins de 1 000 m² sur une surface bâtie d'environ 6 500 m². L'entreprise est propriétaire du site et envisage de céder son site.

Le projet consiste à démolir et aménager ce site afin de promouvoir le développement économique du territoire, notamment avec l'accueil de nouvelles entreprises et d'implanter de nouveaux équipements publics notamment du stationnement. La Collectivité possède déjà des éléments de chiffrage en matière de remise en état du site (démolition, amiante...). Des études et diagnostics complémentaires pourront être réalisées par l'EPF en lien avec la Collectivité afin de connaitre et maitriser au mieux le coût de revient total de l'opération.

L'EPF intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation car la collectivité a défini un projet de requalification cohérent et soutenable au regard des contraintes règlementaires et financières.
En effet, si les études réalisées s'avèrent être en adéquation avec les perspectives et les orientations de la collectivité pour le site en question, le projet défini pourra dès lors faire l'objet d'acquisitions foncières, sous réserve de confirmation d'un montant d'acquisition adéquat par le service des domaines.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire du site. Il préemptera avec l'accord de la collectivité 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.

Aunis-Sud
Ma Communauté de Communes

epf
Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 17-18-... DE STRATEGIE FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'UN SITE INDUSTRIEL A SURGERES

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD (17)

ET

L'ETABLISSEMENT FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté de Communes Aunis Sud,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 44 Rue du 19 mars 1961 – 17700 Surgères – représentée par **Monsieur Jean GORIOUX**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ..... ;

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes (ou CdC) » ou « la Collectivité** » ;

D'une part,

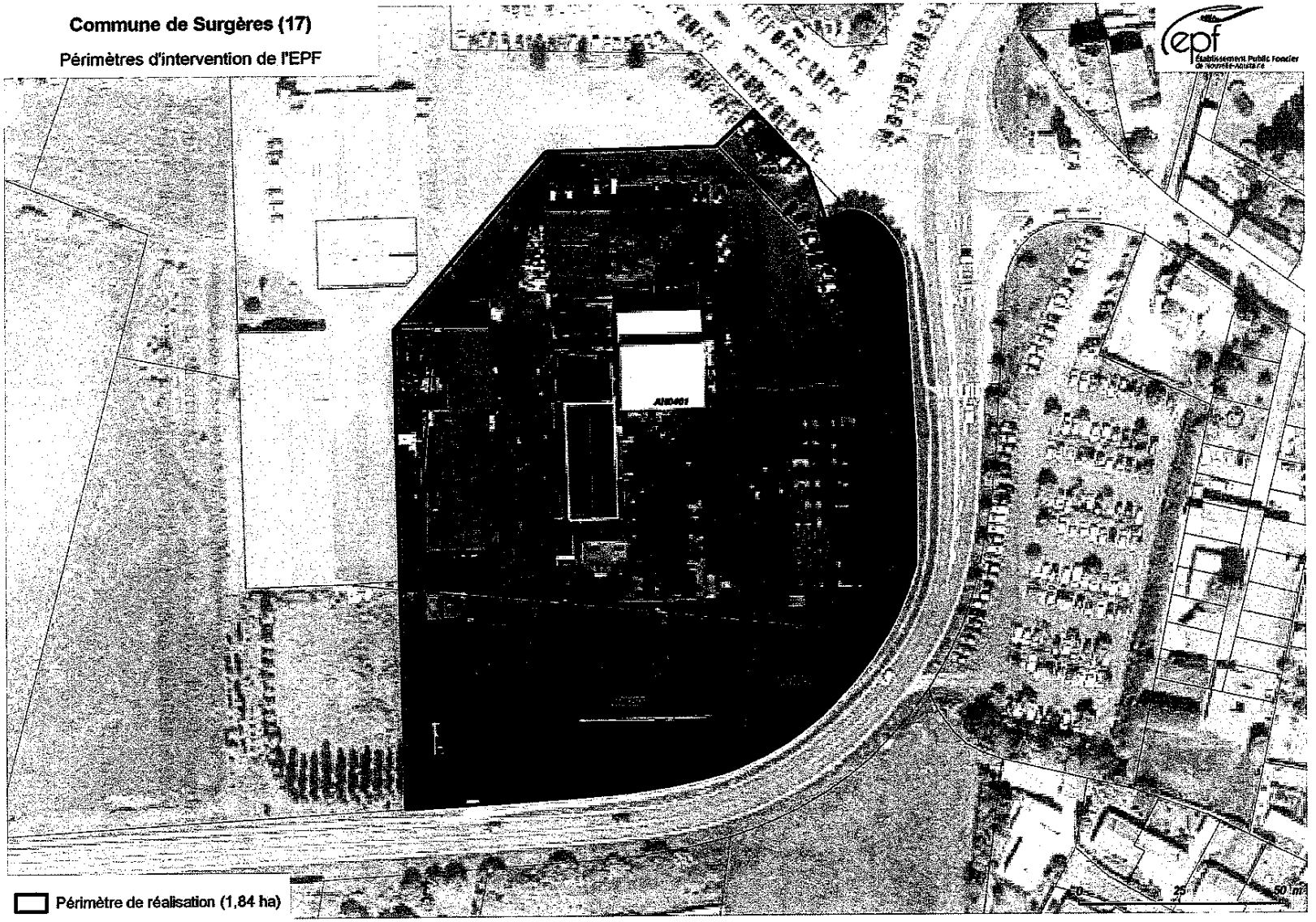
et

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention foncière structurante sur le site « Surfilm » situé à côté de la gare de Surgères.

La Communauté de Communes Aunis Sud

En vigueur depuis le 1er janvier 2014, la Communauté de Communes Aunis Sud regroupe l'ancienne Communauté de Commune de Surgères, une partie de la Communauté de Communes de la Plaine d'Aunis, quatre communes de la Communauté de Communes du Val de Trézence, de la Boutonne à la Devise ainsi que trois communes isolées.

- Cette nouvelle structure regroupe 25 communes pour une population de 31 014 habitants en 2014.
- Les communes membres de la structure sont Surgères, Aigrefeuille d'Aunis, Anais, Ardillières, Ballon, Bouhet, Breuil la Réhorte, Chambon, Ciré d'Aunis, Forges, Genouillé, La Devise, Landrais, Marsais, Péré, Puyravault, Saint-Crépin, Saint-Georges du Bois, Saint-Germain de Marencennes , Saint-Mard, Saint-Pierre d'Amilly, Saint-Saturnin du bois, Le Thou, Virson et Vouhé.

La Communauté de Communes Aunis Sud jouxte les agglomérations de La Rochelle, de Niort et de Rochefort. Sa ville centre, Surgères est d'ailleurs située à équidistance des deux premières (environ 34 kilomètres). Elle est bien desservie, puisqu'elle est bordée au Nord par la RN11 lui permettant de rejoindre Niort et La Rochelle et bordée à l'Est par l'autoroute A10 reliant Bordeaux à Paris. La D 911 la relie également en 25 minutes à Rochefort (à partir de Surgères).

Côté transports, Surgères (ville centre de la Communauté de Communes), est également desservie par la ligne La Rochelle-Tours via Niort et Poitiers et dispose même d'une halte de TGV permettant ainsi une liaison directe avec Paris en 2 heures et 30 minutes.

Les compétences de la CdC Aunis Sud

La Communauté de Communes Aunis Sud exerce, conformément au Code Général des Collectivités territoriales, des compétences obligatoires dans sept domaines.

- **Les Compétences obligatoires**

✓ ***Le développement économique :*** Animation et promotion économique, aménagement et gestion des zones industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, création et gestion d'immobilier d'entreprises (ex : atelier relais, pépinière d'entreprises Indigo), mise en place de programmes de développement et de promotion touristique (ex : site archéologique à St Saturnin du Bois).

✓ ***L'aménagement de l'espace :*** définition du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Instruction mutualisée des autorisations d'urbanisme, les grands travaux d'aménagement (ex : Pôle Gare de Surgères), étude et création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

- **Les Compétences optionnelles**

✓ ***La Politique du logement social, de l'habitat et du cadre de vie :*** rédaction d'un programme local de l'habitat, mise en place de points d'accueil et d'information sur le logement, soutien financier à la création de logements sociaux, mise en place d'actions favorisant la sédentarisation et le passage des gens du voyage ;

✓ ***L'Action Sociale :*** équipements destinés à la petite enfance et à la jeunesse, définition d'un Projet Educatif Local pour coordonner les acteurs et les actions enfance/jeunesse, Centre Intercommunal d'Action Sociale, logements d'urgence, soutien aux associations de formation et d'insertion, maison de l'emploi ;

✓ ***Politique sportive et équipements sportifs :*** équipements sportifs (complexe à Surgères et Aigrefeuille), animation en milieu scolaire et extra-scolaire, soutien aux manifestations sportives ;

✓ ***Politique culturelle :*** équipements culturels et leur animation (Espace Culturel le Palace, écoles de musiques, réseau des bibliothèques) ;

✓ ***Protection et mise en valeur de l'environnement :*** gestion des déchets ménagers, lutte contre les rongeurs aquatiques nuisibles et les espèces végétales aquatiques envahissantes ;

✓ ***Voirie*** relevant de la CdC ;

- **Les Compétences facultatives**

✓ ***Gendarmerie*** (Gestion bâtiments) ;

✓ ***Mobilité*** (Prêt minibus, Prise en charge transports scolaires pour la natation) ;

✓ ***Affaires scolaires*** (Informatisation des écoles, Prise en charge des frais liés aux CLIS et RASED et au fonctionnement de la médecine scolaire).

<u>Le secteur économique sur la CdC Aunis sud :</u>

➢ **Une augmentation de l'emploi avec une activité marquée par le secteur public et du tertiaire**

Avec un taux d'activité de 76% en 2014 (74% en 2009) pour les 15-64 ans, la CdC d'Aunis Atlantique est un secteur dynamique en la matière (CdA La Rochelle – 70%, CdC Vals de Saintonge – 72%, Région Nouvelle-Aquitaine – 73%).

Le secteur tertiaire domine largement le marché du travail en 2014 avec 53% de l'activité, devant la construction (14%) et les administrations publiques (12%). Il est recensé sur la CdC 2 746 établissements pour 8 397 emplois.

Les emplois sont en grande partie concentrés sur Surgères (3 543 emplois sur 8 397) et Aigrefeuille d'Aunis (1 624 emplois sur 8 397).

La proximité des zones d'emploi de La Rochelle, Niort et Rochefort en fait également un secteur résidentiel pour les actifs travaillant dans ces dernières.

Un besoin affiché de foncier économique

La Communauté de Communes dispose de 7 parcs d'activités économiques communautaires, avec une demande croissante de la part des entrepreneurs qui semblent privilégier l'offre foncière des parcs d'activités. En effet, la CdC Aunis Sud est la troisième intercommunalité du département de la Charente-Maritime en termes de création d'entreprises (20% en 2013).

L'autorisation d'accueil de nouvelles activités dans le Document d'Orientations Générales contenu dans le SCoT du Pays d'Aunis préconise d'ailleurs plusieurs axes en la matière :

- les enveloppes urbaines existantes,
- La densification des parcs d'activités existant,
- L'extension et la création de nouveaux parcs d'activités.

Actuellement, 604 ha sont dédiés au développement économique dont 200 ha libres. La CdC possède donc un certain potentiel de densification en la matière.

Un besoin en infrastructures et en transport croissant :

La Ville de Surgères est bien desservie en transports en commun notamment par la ligne ferroviaire reliant La Rochelle à Poitiers et à Paris via Niort. La fréquentation de ces lignes est en effet en constante augmentation (300 000 passagers en 2013, 350 000 en 2017). L'offre en infrastructures à destination des voyageurs doit donc être adaptée à ce trafic en constante augmentation.

C'est pour cela que la CdC Aunis Sud met actuellement en œuvre un projet « pôle gare » approuvé par le Conseil Communautaire le 27 octobre 2017, rentrant dans le cadre du schéma de développement économique communautaire pour 2015 à 2025. Il est à noter que deux lignes de bus départementales desservent Surgères, une vers Saint-Pierre-d'Oléron via Rochefort et Marennes, l'autre vers La Rochelle.

Le Projet de la collectivité :

La CdC Aunis Sud envisage de développer le secteur de la gare, en lien avec les parcs d'activités économiques voisins de La Combe, Ouest I et II, La Métairie et La Perche. Ce développement s'inscrit également dans le cadre d'une croissance de la fréquentation ferroviaire, Surgères étant bien desservie et assez centrale entre les pôles régionaux (La Rochelle, Niort, Rochefort...).

La Collectivité envisage de mettre en valeur le quartier de la gare, dont l'image pénalise le territoire et freine son développement. Le projet consiste à développer une meilleure lisibilité du « pôle gare » en requalifiant les friches situées aux abords, et améliorant les aménagements, les signalétiques et en augmentant l'offre de stationnement en grande partie pour les usagers du transport ferroviaire.

Ainsi la collectivité envisage de profiter d'une opportunité foncière, sur un site industriel (le site « Surfilm ») actuellement en grande partie vacant afin de développer du foncier économique dédié à l'accueil de nouvelles entreprises et dynamiser l'emploi, et d'aménager de nouveaux stationnements et équipements publics en lien avec le pôle gare.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, 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 des études pourront être réalisées

Ce périmètre correspond au site en rouge sur la carte en annexe.

Site : Emprise propriété du spécialiste de l'emballage « Surfilm », situé à Médis, à proximité de Royan (17). Ce site, en grande partie vacant fait l'objet d'une occupation partielle du secours catholique et d'une activité de marbrerie pour un peu moins de 1 000 m² sur une surface bâtie d'environ 6 500 m². L'entreprise est propriétaire du site et envisage de céder son site.

Le projet consiste à démolir et aménager ce site afin de promouvoir le développement économique du territoire, notamment avec l'accueil de nouvelles entreprises et d'implanter de nouveaux équipements publics notamment du stationnement. La Collectivité possède déjà des éléments de chiffrage en matière de remise en état du site (démolition, amiante...). Des études et diagnostics complémentaires pourront être réalisées par l'EPF en lien avec la Collectivité afin de connaitre et maitriser au mieux le coût de revient total de l'opération.

L'EPF intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation car la collectivité a défini un projet de requalification cohérent et soutenable au regard des contraintes règlementaires et financières.
En effet, si les études réalisées s'avèrent être en adéquation avec les perspectives et les orientations de la collectivité pour le site en question, le projet défini pourra dès lors faire l'objet d'acquisitions foncières, sous réserve de confirmation d'un montant d'acquisition adéquat par le service des domaines.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire du site. Il préemptera avec l'accord de la collectivité sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

La Communauté de Communes Aunis Sud représentée par son Président,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Jean GORIOUX	**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. – 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 1 à 3 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.

ARTICLE 1. – 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 pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – 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 pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – 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 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – 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 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien…

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

6.1.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.

6.1.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.

6.1.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 ;

6.1.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.

6.1.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.

6.2. – 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.

6.3. – 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 7. – 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 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 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - 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.

8.2 - 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 f**rais 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

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

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

CHAPITRE 3. –Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : 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.

9.1 – 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.

9.2 - 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.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent 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 l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - 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 8.2 du présent règlement d'intervention.

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 Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — 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 12. — 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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de **++++ euros** pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

☐	Mise à disposition de la SAFER	☐	Mise à disposition de la collectivité
☐	Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	☐	Démolition par l'EPF
☐	Maintien du locataire en place	☐	Location à un tiers
☐	Prêt à usage	☐	Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de préfaisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de préfaisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-059

B-2018-32 - Convention opérationnelle pour le développement économique entre la Commune de Cercoux, la Communauté de Communes de Haute-Saintonge (17) et l’Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018- 32

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement économique entre la Commune de Cercoux, la Communauté de Communes de Haute-Saintonge (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Cercoux, la Communauté de Communes de Haute-Saintonge et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement économique entre la Commune de Cercoux, la Communauté de Communes de Haute-Saintonge (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique

-Objet : Développement économique

La commune de Cercoux et la Communauté de Communes de Haute-Saintonge ont décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement économique sur son territoire.
Ce projet se manifeste à travers la reconquête d'une friche qui abritait autrefois une charcuterie-grossiste.
Ce foncier, situé en plein cœur du hameau de Valin, la principale zone urbanisée de Cercoux après le bourg, constitue un ensemble stratégique au bord de la D910bis qui relie Libourne au sud de la Charente.
La réhabilitation de ce site, en activité il y a encore peu de temps, est une priorité pour la commune et la Communauté de Communes afin de stimuler le développement économique et éviter l'apparition d'une friche sur axe passant.

Un deuxième foncier, à proximité immédiate, est également ciblé par la commune. Il s'agit de l'ancien minoterie de Poquet, sur la rivière du Lary. Bien que ce site ait été racheté il y a peu de temps pour installer une activité de production électrique, la commune souhaite rester en veille sur ce foncier au potentiel économique et culturelle important pour Cercoux.

Ces deux fonciers sont également au cœur d'un projet économique, culturel et touristique porté par l'association « Le Moulin Solidaire ».
Cette dernière envisage l'acquisition à terme de ces deux fonciers ainsi que des terres environnantes pour créer un ensemble axé sur plusieurs activités économiques :

- Installation d'une pépinière d'entreprise
- Création d'un espace coopératif économique et culturel
- Plateforme relais de produits locaux issues de circuits courts, et d'un espace restauration
- Installation d'une activité de maraichage

La Commune de Cercoux et la Communauté de Communes de Haute-Saintonge souhaitent participer à la réalisation de ce projet aux nombreuses répercutions économiques et sociales pour son territoire.

C'est à ce titre que l'EPF accompagnera la Commune de Cercoux et la Communauté de Communes de Haute-Saintonge dans la reconquête de ces friches économiques identifiées en réalisant les négociations en l'acquisition dans un premier temps de l'ancienne charcuterie-grossiste de Valin. Une fois le foncier maitrisé, l'EPF pourra mettre à disposition de la collectivité ce foncier, le temps que la cession à l'association ou à un opérateur privé puisse se programmer.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 4 ans

- Nombre de Logements : 0

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au site de l'ancien moulin (en vert sur la carte).

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

- **Projet : Ancienne charcuterie de Valin**

Site : Parcelles cadastrées : **AV 24, 25, 26, 447 et 448**

Le site est composé d'un ensemble de bâtiments d'époques et d'usages différents situés au bord de la D910bis.
Le bâtiment principal correspond à l'ancienne charcuterie en elle-même avec les différents ateliers de préparation, les zones de stockage et la boutique. Le bâtiment est composé de plusieurs extensions différentes mais demeure dans un état général assez bon.
Le site abrite aussi une habitation en R+1, à l'angle de la D910bis et du chemin menant au moulin de Poquet. Cette vaste bâtisse en pierre et ses dépendances sont également dans un bon état.

Projet : La commune de Cercoux souhaite que l'EPF mène les négociations aboutissant à une acquisition de cet ensemble aujourd'hui totalement vacant. L'enjeu est de remettre en activité ce foncier économique stratégique avant que les bâtiments ne se dégradent.
De plus ce foncier pourrait notamment être cédé à l'association « Le Moulin Solidaire » afin qu'elle réalise son projet à vocation économique et touristique. Des études pourront également être réalisées pour apporter une réflexion sur la reconversion optimale du site. La cession à un autre porteur de projet privé ou à la commune n'est pas non plus exclue.

Phasage :
2018-2019 : Acquisition de l'ensemble du foncier (un seul propriétaire), et mise à disposition de ce dernier à la collectivité. Réalisation d'études de pré-opérationnelle pour réfléchir aux différents scénarios de reconversions du site ?
2020-2021 : Cession à l'association « Le Moulin Solidaire » après une procédure consultation d'opérateurs privés

CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ENTRE
LA COMMUNE DE CERCOUX (17),
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Cercoux, dont la mairie est située 12 rue de la Mairie, 17270 Cercoux représentée par son maire, **Madame Jeanne BLANC**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

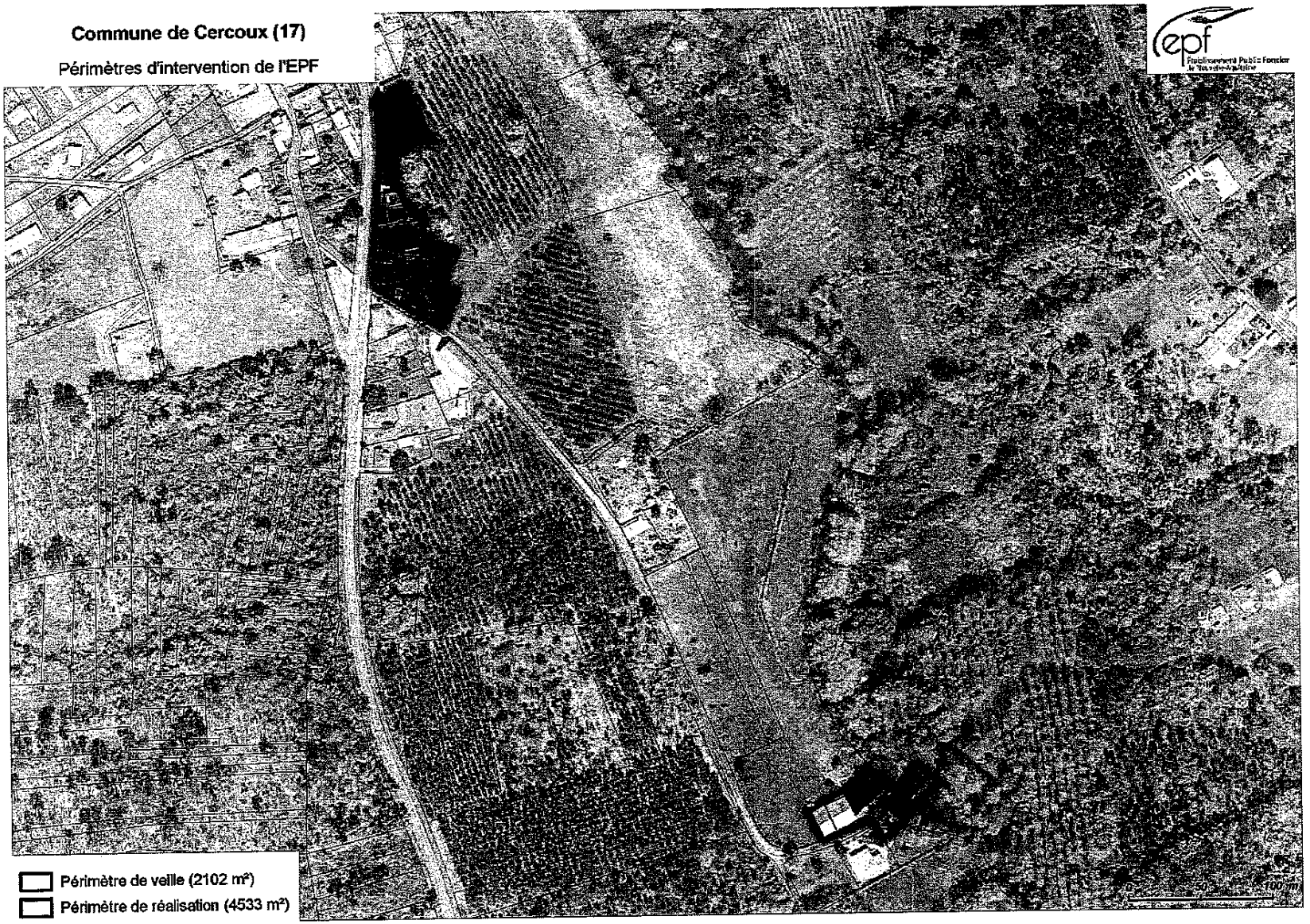
La Communauté de Communes de la Haute Saintonge dont le siège est situé –7 rue Taillefer – CS 70002 – 17 501 JONZAC Cedex - représenté par M. Le Président, **Monsieur Claude BELOT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire, en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

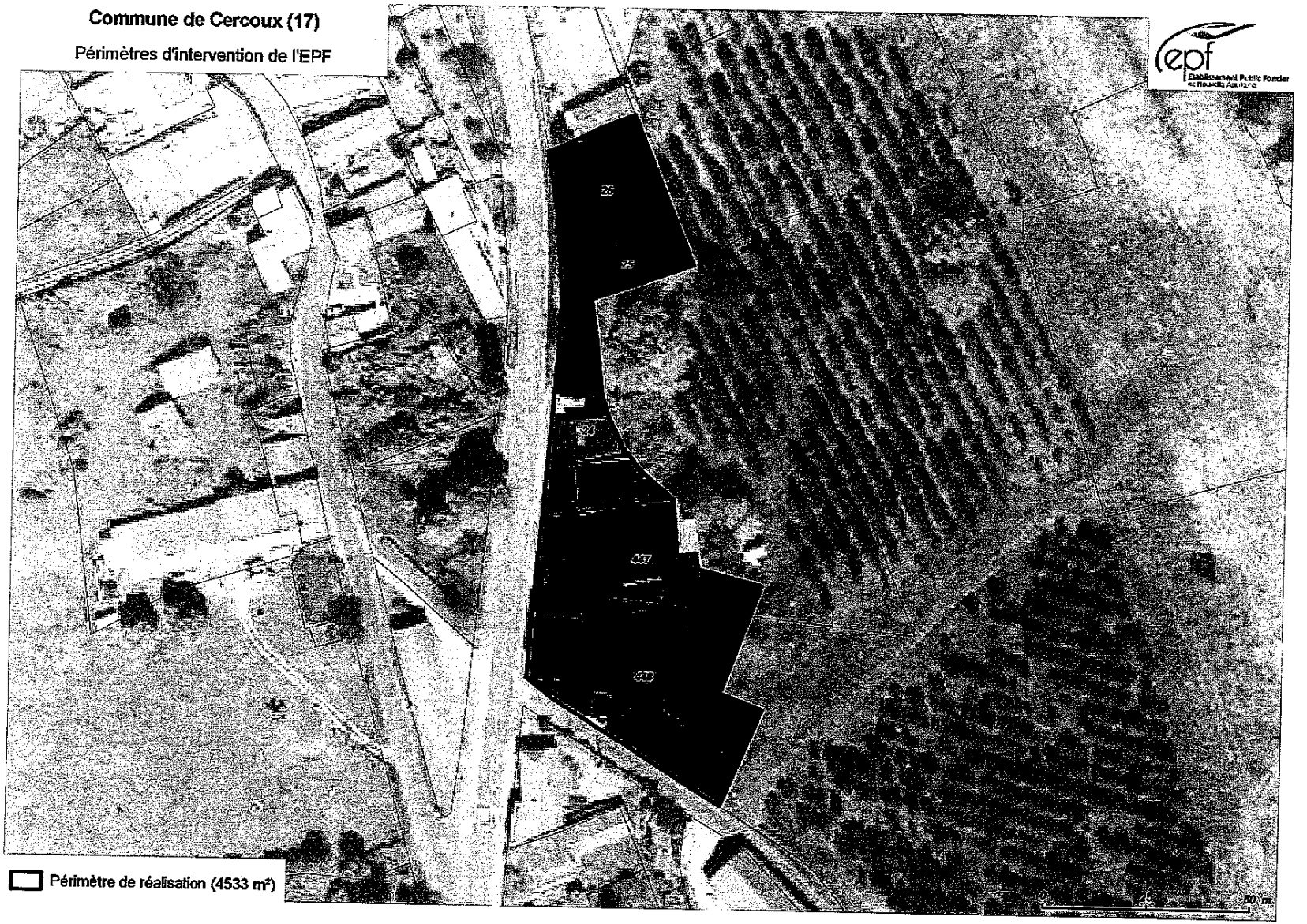
Et,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bu n°…….. en date du 7 mars 2017.
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

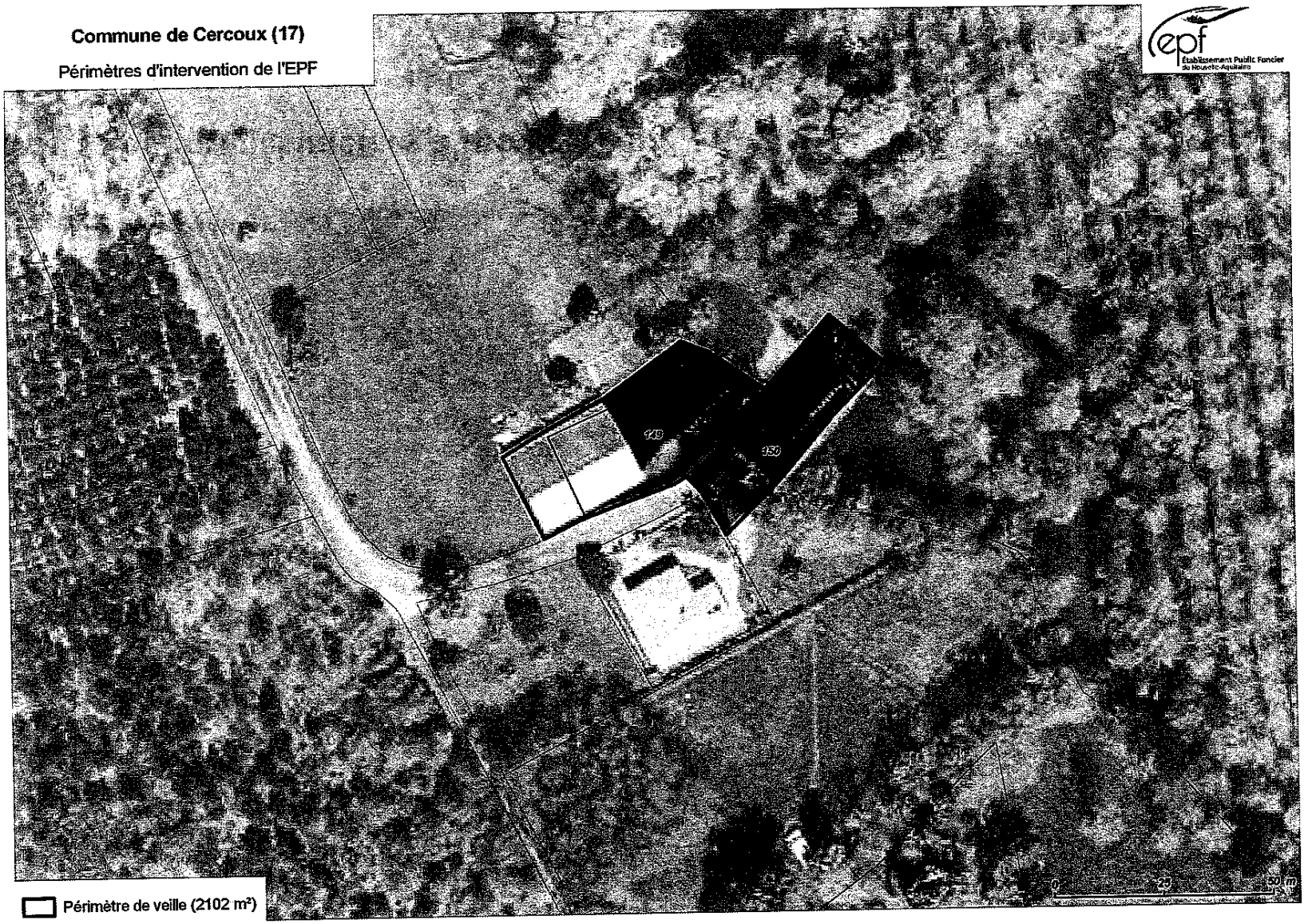
D'autre part



Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Cercoux

La Commune Cercoux est située à l'extrémité sud-est du département de la Charente-Maritime à proximité immédiate de la Gironde et de la Dordogne, au cœur du massif forestier de la Double. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Haute-Saintonge depuis sa création en 1992. La commue dépend du canton de Montendre et de l'arrondissement de Jonzac.

En 2015, la population municipale atteignait les 1 178 habitants. La démographie cercouzienne parvient difficilement à se stabiliser depuis les années 1960. Pourtant à la fin du XIXème siècle la commune approchait du seuil des 2000 habitants. Cette déprise démographique tout au long du XXème siècle s'explique en partie l'exode rural, alimenté dans le massif de la Double par la crise du gemmage.
Toutefois le territoire communal ne se situe qu'à une trentaine de minutes de Libourne et de Jonzac, mais surtout à moins d'une heure de la métropole bordelaise.
Cette situation géographique est un atout de taille qui favorise l'arrivé de nouveaux ménages attirés par l'accessibilité du prix du foncier, et la qualité de vie préservée.
Cependant la population demeure vieillissante près de 36% des cercouziens avaient plus de 60 ans en 2017 contre 33% en 2014.

Pourtant la commune de Cercoux, est historiquement un petit pôle rural prospère comme en témoigne la qualité de ces différents bâtiments civils et les nombreuses maisons bourgeoises qui parsèment son territoire.
L'économie communale a hérité de ce passé de pôle de proximité la persistance d'une quinzaine d'entreprises dans le secteur du commerce, du transport et de la restauration. Le reste de l'économie cercouzienne est répartie entre les entreprises artisanales, industrielles et agricoles. En effet, l'agriculture occupe encore une place importante dans l'économie et les paysages de la commune. Son, territoire est occupé majoritairement occupé par le massif forestier de la Double, mais aussi par des prairies vouées à l'élevage et quelques cultures.
Enfin la commune a aussi maintenu un niveau de service important avec son agence postale, son école élémentaire et maternelle, son foyer rural et son tissu associatif très dynamique.

Même si le relatif isolement de Cercoux lui permet d'abriter une offre commerciale de proximité le centre ancien n'échappe pas au phénomène de dévitalisation des centres-bourgs.

Le parc de logement à Cercoux est principalement réparti en deux catégories. La première correspond aux bâtis anciens concentrés dans le centre-bourg et les hameaux de la commune. Ces constructions datant d'avant 1945, représentent près de 50% du parc de logement. Elles sont dans des états très hétérogènes et l'on assiste à une dégradation de certains îlots.
La seconde catégorie s'est développé le long des axes routiers principaux. Il s'agit l'habitat pavillonnaire qui a proliféré depuis les années 1960 et a profondément mité le territoire communal.
Le taux de logement vacants est en hausse et représentait près de 13% du parc de logement de l'ensemble de la commune.

Le Projet de la Commune et de la Communauté de Communes :

La commune de Cercoux et la Communauté de Communes de Haute-Saintonge ont décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement économique sur son territoire.

Ce projet se manifeste à travers la reconquête d'une friche qui abritait autrefois une charcuterie-grossiste.
Ce foncier, situé en plein cœur du hameau de Valin, la principale zone urbanisée de Cercoux après le bourg, constitue un ensemble stratégique au bord de la D910bis qui relie Libourne au sud de la Charente.

La réhabilitation de ce site, en activité il y a encore peu de temps, est une priorité pour la commune et la Communauté de Communes afin de stimuler le développement économique et éviter l'apparition d'une friche sur axe passant.

Un deuxième foncier, à proximité immédiate, est également ciblé par la commune. Il s'agit de l'ancien minoterie de Poquet, sur la rivière du Lary. Bien que ce site ait été racheté il y a peu de temps pour installer une activité de production électrique, la commune souhaite rester en veille sur ce foncier au potentiel économique et culturelle important pour Cercoux.

Ces deux fonciers sont également au cœur d'un projet économique, culturel et touristique porté par l'association « Le Moulin Solidaire ».
Cette dernière envisage l'acquisition à terme de ces deux fonciers ainsi que des terres environnantes pour créer un ensemble axé sur plusieurs activités économiques :

- Installation d'une pépinière d'entreprise
- Création d'un espace coopératif économique et culturel
- Plateforme relais de produits locaux issues de circuits courts, et d'un espace restauration
- Installation d'une activité de maraichage

La Commune de Cercoux et la Communauté de Communes de Haute-Saintonge souhaitent participer à la réalisation de ce projet aux nombreuses répercutions économiques et sociales pour son territoire.

C'est à ce titre que l'EPF accompagnera la Commune de Cercoux et la Communauté de Communes de Haute-Saintonge dans la reconquête de ces friches économiques identifiées en réalisant les négociations en l'acquisition dans un premier temps de l'ancienne charcuterie-grossiste de Valin. Une fois le foncier maitrisé, l'EPF pourra mettre à disposition de la collectivité ce foncier, le temps que la cession à l'association ou à un opérateur privé puisse se programmer.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- Définir les objectifs partagés par la Commune de Cercoux et l'EPF ;
- Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Cercoux 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 Commune de Cercoux confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Ce périmètre correspond au site du Moulin de Poquet (en vert sur la carte). Ce site fait également partie du même projet que la charcuterie de Valin.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.
Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Ancienne charcuterie de Valin**

Site : Parcelles cadastrées : **AV 24, 25, 26, 447 et 448**

Le site est composé d'un ensemble de bâtiments d'époques et d'usages différents situés au bord de la D910bis.
Le bâtiment principal correspond à l'ancienne charcuterie en elle-même avec les différents ateliers de préparation, les zones de stockage et la boutique. Le bâtiment est composé de plusieurs extensions différentes mais demeure dans un état général assez bon.
Le site abrite aussi une habitation en R+1, à l'angle de la D910bis et du chemin menant au moulin de Poquet. Cette vaste bâtisse en pierre et ses dépendances sont également dans un bon état.

Projet : La commune de Cercoux souhaite que l'EPF mène les négociations aboutissant à une acquisition de cet ensemble aujourd'hui totalement vacant. L'enjeu est de remettre en activité ce foncier économique stratégique avant que les bâtiments ne se dégradent.
De plus ce foncier pourrait notamment être cédé à l'association « Le Moulin Solidaire » afin qu'elle réalise son projet à vocation économique et touristique. Des études pourront également être réalisées pour apporter une réflexion sur la reconversion optimale du site. La cession à un autre porteur de projet privé ou à la commune n'est pas non plus exclue.

Phasage :
2018-2019 : Acquisition de l'ensemble du foncier (un seul propriétaire), et mise à disposition de ce dernier à la collectivité. Réalisation d'études de pré-opérationnelle pour réfléchir aux différents scénarios de reconversions du site ?
2020-2021 : Cession à l'association « Le Moulin Solidaire » après une procédure consultation d'opérateurs privés

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

La Commune de Cercoux représentée par son maire,

Jeanne BLANC

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

Philippe GRALL

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge représentée par son Président,

Claude BELOT

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

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

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — 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 1 à 3 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.

ARTICLE 1. – 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 pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – 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 pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – 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 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – 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 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien…

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

6.1.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.

6.1.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.

6.1.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 ;

6.1.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.

6.1.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.

6.2. – 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.

6.3. – 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 7. – 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 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 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - 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.

8.2 - 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

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

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

CHAPITRE 3. –Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : 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.

9.1 – 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.

9.2 - 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.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent 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 l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - 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 8.2 du présent règlement d'intervention.

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 Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — 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 12. — 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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de **++++ euros** pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

☐	Mise à disposition de la SAFER	☐	Mise à disposition de la collectivité
☐	Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	☐	Démolition par l'EPF
☐	Maintien du locataire en place	☐	Location à un tiers
☐	Prêt à usage	☐	Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de préfaisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de préfaisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-060

B-2018-33 - Convention opérationnelle d’action foncière pour le traitement de friches d’activités entre la Ville de Saintes, la Communauté d’Agglomération de Saintes (17) et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018- 33

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour le traitement de friches d'activités entre la Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le traitement de friches d'activités entre la Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 17-18-…..
POUR LE TRAITEMENT DE FRICHES D'ACTIVITE
ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

LA VILLE DE SAINTES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération de Saintes,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par **Monsieur Jean Claude CLASSIQUE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ……,

Ci-après dénommée « la **CDA** »

D'une part,

La **Ville de Saintes,** dont le siège est situé Square André Maudet – 17 100 SAINTES– représentée par **Monsieur Jean-Philippe MACHON**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du ……..,

Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

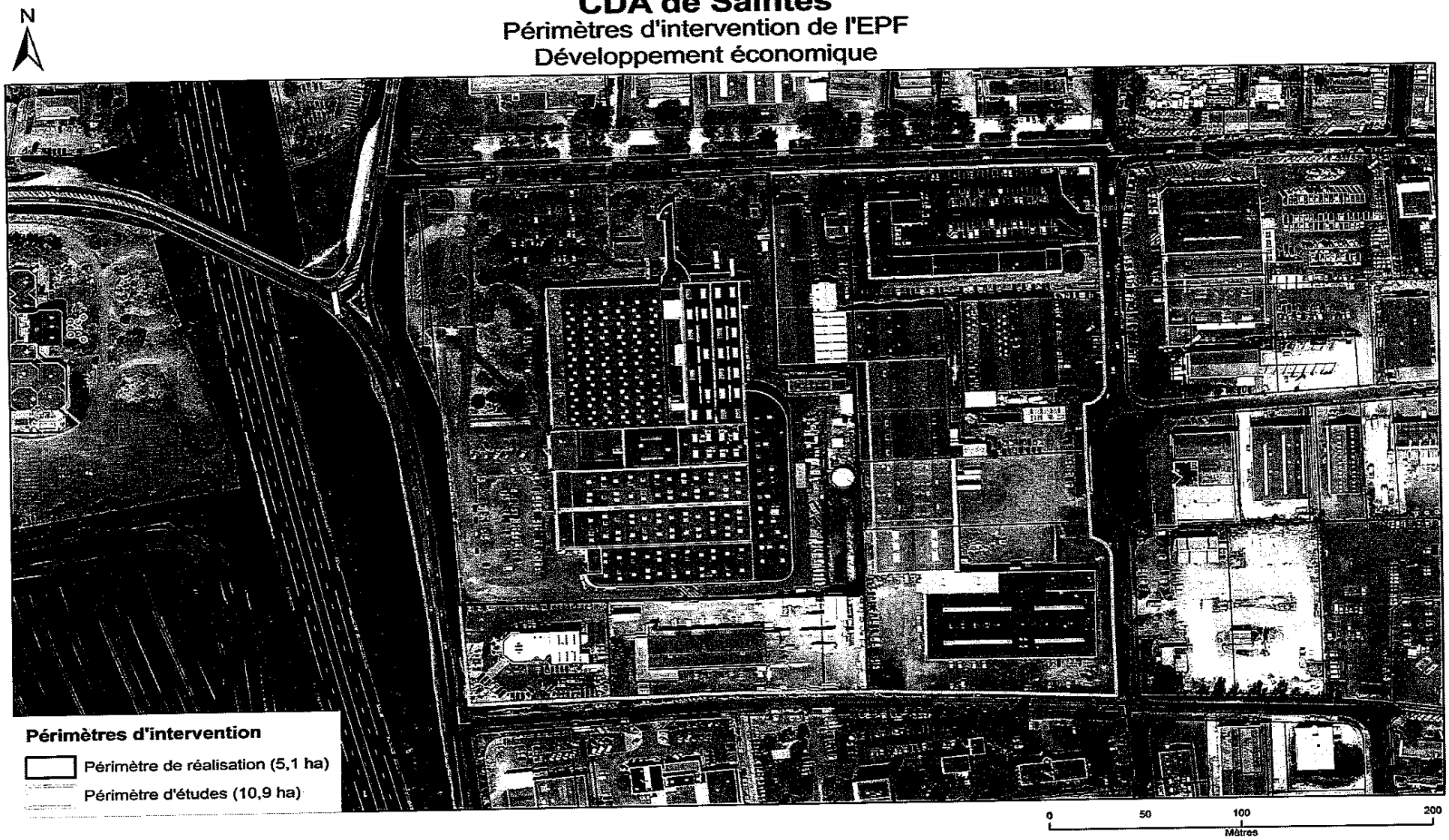
et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 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-2017-.. du …… ,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part,

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-060 - B-2018-33 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le traitement de friches d'activités entre la Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités ou EPCI (Etablissement Publics de Coopération Intercommunale) dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par une collectivité, un EPCI ou un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités ou EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais peuvent s'ouvrir à des domaines plus larges : restructuration de zones d'activité, restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

La présente convention a pour objectif la mise en place d'un partenariat en vue d'une intervention foncière sur une récente friche industrielle d'un parc d'activité communautaire situé sur la Ville de Saintes.

La Communauté d'Agglomération de Saintes

La Communauté d'Agglomération de Saintes est née le 1er janvier 2013 de la fusion de deux Communautés de Communes et de l'extension à d'autres communes « isolées ». Elle compte aujourd'hui 36 communes pour une population de 61 000 habitants. Située au cœur de l'Arc Atlantique, elle est particulièrement bien desservie (A10, A837, lignes ferroviaires, etc.) et joue un rôle de carrefour au sein de la Charente-Maritime.

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la croissance démographique de la CDA de Saintes est soutenue depuis plusieurs années. Cette croissance s'effectue de plus en plus au détriment de la ville centre vers les communes périurbaines ou rurales mieux dotées en foncier disponible et proposant des conditions d'accessions plus favorables.

Au titre de ses compétences aménagement de l'espace communautaire et développement économique, la Communauté d'Agglomération a réalisé deux zones d'aménagement concerté à vocation économique : la zone d'activités des Coteaux et plus récemment le Parc Centre Atlantique.

Depuis, le transfert des zones d'activités à vocation économique des communes vers les EPCI a été rendu obligatoire par la loi NOTRE, au 1er janvier 2017.

La CDA de Saintes est donc devenue compétente en matière de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire

Onze zones d'activités ont donc été transférées, et sont désormais gérées par la CDA. Elles sont mentionnées dans le tableau ci-contre :

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-060 - B-2018-33 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le traitement de friches d'activités entre la Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Communes	Zones identifiées
BURIE	ZA LE PARC
CHANIERS	ZA LES BRANDES
	ZA LES NATTIERS
CORME ROYAL	ZA LES CHAMPS BREUILLET
FONTCOUVERTE	ZA LA SAUZAIE
LES GONDS	ZA LES CHENES
MONTILS	ZA LE FIEF PICAUD
PISANY	ZA LES MARRONNIERS
SAINT GEORGES DES COTEAUX / SAINTES	ZA LA BOBINERIE
SAINTES	ZA L'ORMEAU DE PIED
	ZA LES CHARRIERS

La CDA gère donc treize zones d'activités sur son territoire.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes. C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités et EPCI 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 et EPCI 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 et EPCI 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 EPCI et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité ou de l'EPCI 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 et des EPCI, 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 et EPCI.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la CDA, la Ville et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la CDA, 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, de la CDA et la Ville, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens fonciers ou immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la CDA et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la CDA 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/ou de faisabilité
- 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 CDA;
- 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.

En matière de développement économique, la CDA souhaite poursuivre le développement de l'économie résidentielle, et soutenir plus particulièrement l'économie productive et ce notamment en renforçant l'offre immobilière et foncière. Les documents cadre que sont le SCOT et le schéma de développement économique de la CDA prévoient notamment d'assurer une offre de parcs d'activités pour le développement économique par:

- Une gestion optimale des réserves foncières
- La prise en compte des reconversions de friches d'activités
- La mise en œuvre de modes d'aménagement répondant aux besoins des typologies pressenties
- L'aménagement de parc d'activités de qualité et l'amélioration de leur accessibilité

La CDA de Saintes, par la présente convention, souhaite engager une démarche de réutilisation et de production de foncier pour l'activité économique sur le long terme, adaptée aux capacités d'absorption du marché.

La collectivité a la volonté ferme de s'engager dans une démarche visant à :

- Présenter aux entreprises une offre foncière répondant à leurs besoins
- Réutiliser le foncier et l'immobilier existant et déjà desservi, mais devenu vacant.

La présente convention opérationnelle s'inscrit pleinement dans les objectifs déclinés dans la convention cadre n° 17-14-009 signée le 26 janvier 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15 décembre 2014 et du conseil d'administration du 09 décembre 2014.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel des études foncières ou de faisabilité seront engagées-

Le périmètre d'études a vocation à permettre la réalisation d'études par la CDA avec l'assistance de l'EPF. Il correspond au secteur en jaune sur la carte située à la page 2 de la présente convention.

Sur ce périmètre, la CDA pourra s'engager dans une démarche d'études foncière et/ou de faisabilité, préalable à une intervention foncière de l'EPF. La CDA pourra être maître d'ouvrage des études assistée par l'EPF ou les études pourront être menées par l'EPF. 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 CDA au titre des dépenses engagées.

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 réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit de la CDA et de la Ville de Saintes et dans la mesure où un projet et sa faisabilité auront été étudiés. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur au périmètre de réalisation.

Le droit de préemption sera délégué par la Ville et sous accord écrit préalable de la CDA à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond au(x) secteur(s) en rouge sur la carte située à la page 2 de la présente convention.

- **Projet : Restructuration du site Cours Paul Doumer**

Site : Emprise située 143 cours Paul Doumer, cadastrée BD n°386, BD n°328 et BD n°326, et d'une superficie de 50 867 m².
Le site est propriété de GMD (ex-entreprise Saintronic).

En 1971 la Compagnie Industrielle des Télécommunications (C.I.T.) implante un atelier sur la commune de Saintes. Elle emploie progressivement jusqu'à 750 salariés, c'est alors l'entreprise la plus importante de Saintes en termes d'effectif. En 2000, elle devient filiale du groupe Alcatel. En 2003 l'usine est vendue à GMD (Groupe Métal Découpe), et prend le nom de Saintronic. En 2015, le redressement judiciaire est prononcé accompagné d'un plan de sauvegarde de l'emploi de 90 personnes. Le 17 mars 2016, la liquidation judiciaire de l'usine est prononcée.

Dans son schéma de développement économique, adopté en 2014, la CDA de Saintes a validé la nécessité de disposer d'une offre en locaux industriels afin d'élargir son portefeuille en plus du foncier disponible pour pouvoir répondre rapidement à des entreprises qui recherchent une implantation sur le territoire ou à des entreprises locales qui souhaitent se développer.
A côté de l'hôtel d'entreprise dont la CDA de Saintes s'est déjà dotée pour répondre à la demande d'entreprises artisanales pour des locaux de petites tailles (lots de 150 m²), cet ensemble immobilier pourrait être divisé en différents lots (entre 1500 et 5000 m²) correspondant aux besoins d'activités de nature industrielle (production, logistique, commerce de gros).

Aujourd'hui, l'offre immobilière sur le segment industriel est très restreinte sur le territoire de l'agglomération et souvent inadaptée, voire de mauvaise qualité (constructions très anciennes, taille

restreinte, manque de surface autour des bâtiments, réseaux ne répondant plus aux normes actuelles, implantation éloignée des axes structurants).

Ce site industriel représente une opportunité pour l'Agglomération de Saintes de disposer de bâtiments industriels de bon niveau (qualité du bâti, hauteur du bâtiment, disponibilité de foncier autour du bâtiment, quais de chargement, proximité des axes structurants et de l'entrée de l'autoroute)
D'ailleurs, plusieurs entreprises industrielles ont déjà manifesté leur intérêt pour investir ce site compte tenu de ces caractéristiques.

Projet : L'acquisition par l'EPF de l'emprise permettrait de mobiliser un immobilier vacant qui pourrait se dégrader afin d'assurer les conditions de réimplantation de l'emploi industriel sur un site historique pour la Ville, et l'Agglomération.

Des études seront nécessaires afin de déterminer la meilleure sortie possible pour le site. Il sera probablement nécessaire de diviser le bâtiment en plusieurs lots, afin que les entreprises désireuses de s'implanter puissent disposer de locaux adaptés à leur activité, et à leurs besoins.

Cette emprise libérée sera soit rétrocédée à la CDA, soit à une ou plusieurs entreprises industrielles, ou de commerce de gros souhaitant s'implanter, ou un opérateur souhaitant implanter de l'activité de production.

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 Ville et de la CDA 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 par la Ville, et sous accord écrit préalable de la CDA, à l'EPF sur ce périmètre.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (4 000 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

Jean-Claude CLASSIQUE

La Ville de Saintes
représentée par son Maire,

Jean-Philippe MACHON

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2017/ en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'EPF

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. – 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 1 à 3 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.

ARTICLE 1. – 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 pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – 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 pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – 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 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – 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 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien…

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

6.1.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.

6.1.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.

6.1.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 ;

6.1.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.

6.1.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.

6.2. – 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.

6.3. – 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 7. – 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 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 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - 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.

8.2 - 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

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

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

CHAPITRE 3. –Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : 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.

9.1 – 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.

9.2 - 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.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent 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 l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - 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 8.2 du présent règlement d'intervention.

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 Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — 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 12. — 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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de **++++ euros** pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

☐	Mise à disposition de la SAFER	☐	Mise à disposition de la collectivité
☐	Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	☐	Démolition par l'EPF
☐	Maintien du locataire en place	☐	Location à un tiers
☐	Prêt à usage	☐	Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de préfaisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de préfaisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le traitement de friches d'activités entre la Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Développement économique

La Communauté d'Agglomération de Saintes est née le 1er janvier 2013 de la fusion de deux Communautés de Communes et de l'extension à d'autres communes « isolées ». Elle compte aujourd'hui 36 communes pour une population de 61 000 habitants

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la croissance démographique de la CDA de Saintes est soutenue depuis plusieurs années.

Au titre de ses compétences aménagement de l'espace communautaire et développement économique, la Communauté d'Agglomération a réalisé deux zones d'aménagement concerté à vocation économique : la zone d'activités des Coteaux et plus récemment le Parc Centre Atlantique.

Le transfert des zones d'activités à vocation économique des communes vers les EPCI a été rendu obligatoire depuis la loi NOTRE, au 1er janvier 2017.

La CDA de Saintes est donc devenue compétente en matière de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire

En matière de développement économique, la CDA souhaite poursuivre le développement de l'économie résidentielle, et soutenir plus particulièrement l'économie productive et ce notamment en renforçant l'offre immobilière et foncière. Les documents cadre que sont le SCOT et le schéma de développement économique de la CDA prévoient notamment d'assurer une offre de parcs d'activités pour le développement économique par:

- Une gestion optimale des réserves foncières
- La prise en compte des reconversions de friches d'activités
- La mise en œuvre de modes d'aménagement répondant aux besoins des typologies pressenties
- L'aménagement de parcs d'activités de qualité et l'amélioration de leurs accessibilités

La CDA de Saintes, par la présente convention, souhaite engager une démarche de réutilisation et de production de foncier pour l'activité économique sur le long terme, adaptée aux capacités d'absorption du marché.

La collectivité a la volonté ferme de s'engager dans une démarche visant à :

- Présenter aux entreprises une offre foncière répondant à leurs besoins
- Réutiliser le foncier et l'immobilier existant et déjà desservi, mais devenu vacant.

La présente convention opérationnelle s'inscrit pleinement dans les objectifs déclinés dans la convention cadre n° 17-14-009 signée le 26 janvier 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15 décembre 2014 et du conseil d'administration du 09 décembre 2014.

-Montant : 4 000 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études :

Le périmètre d'études a vocation à permettre la réalisation d'études par la CDA avec l'assistance de l'EPF. Il correspond au secteur en jaune sur la carte située à la page 2 de la présente convention.

Sur ce périmètre, la CDA pourra s'engager dans une démarche d'étude foncière et/ou de faisabilité, préalable à une intervention foncière de l'EPF. La CDA pourra être maître d'ouvrage des études assistée par l'EPF ou les études pourront être menées par l'EPF. 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 CDA au titre des dépenses engagées.

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 réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit de la CDA et de la Ville de Saintes et dans la mesure où un projet et sa faisabilité auront été étudiés. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur au périmètre de réalisation.

Le droit de préemption sera délégué par la Ville et sous accord écrit préalable de la CDA à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

Périmètre de veille : Sans objet.

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

- **Projet : Restructuration du site Cours Paul Doumer**

Site : Emprise située 143 cours Paul Doumer, cadastrée BD n°386, BD n°328 et BD n°326, et d'une superficie de 50 867 m².

En 1971 la Compagnie Industrielle des Télécommunications (C.I.T.) implante un atelier sur la commune de Saintes. Elle emploie progressivement jusqu'à 750 salariés, c'est alors l'entreprise la plus importante de Saintes en termes d'effectif. En 2000, elle devient filiale du groupe Alcatel. En 2003 l'usine est vendue à GMD (Groupe Métal Découpe), et prend le nom de Saintronic. En 2015, le redressement judiciaire est prononcé accompagné d'un plan de sauvegarde de l'emploi de 90 personnes. Le 17 mars 2016, la liquidation judiciaire de l'usine est prononcée.

Dans son schéma de développement économique, adopté en 2014, la CDA de Saintes a validé la nécessité de disposer d'une offre en locaux industriels afin d'élargir son portefeuille en plus du foncier disponible pour pouvoir répondre rapidement à des entreprises qui recherchent une implantation sur le territoire ou à des entreprises locales qui souhaitent se développer.
A côté de l'hôtel d'entreprise dont la CDA de Saintes s'est déjà dotée pour répondre à la demande d'entreprises artisanales pour des locaux de petites tailles (lots de 150 m²), cet ensemble immobilier pourrait être divisé en différents lots (entre 1500 et 5000 m²) correspondant aux besoins d'activités de nature industrielle (production, logistique, commerce de gros).

Aujourd'hui, l'offre immobilière sur le segment industriel est très restreinte sur le territoire de la CDA et souvent inadaptée, voire de mauvaise qualité (constructions très anciennes, taille restreinte, manque de surface autour des bâtiments, réseaux ne répondant plus aux normes actuelles, implantation éloignée des axes structurants).

Ce site industriel représente une opportunité pour l'Agglomération de Saintes de disposer de bâtiments industriels de bon niveau (qualité du bâti, hauteur du bâtiment, disponibilité de foncier autour du bâtiment, quais de chargement, proximité des axes structurants et de l'entrée de l'autoroute)
D'ailleurs, plusieurs entreprises industrielles ont déjà manifesté leur intérêt pour investir ce site compte tenu de ces caractéristiques.

Projet : L'acquisition par l'EPF de l'emprise permettrait de mobiliser un immobilier vacant qui pourrait se dégrader afin d'assurer les conditions de réimplantation de l'emploi industriel sur un site historique pour la Ville, et l'Agglomération.

Des études seront nécessaires afin de déterminer la meilleure sortie possible pour le site. Il sera probablement nécessaire de diviser le bâtiment en plusieurs lots, afin que les entreprises désireuses de s'implanter puissent disposer de locaux adaptés à leur activité, et à leurs besoins.

Cette emprise libérée sera soit rétrocédée à la CDA, soit à une ou plusieurs entreprises industrielles, ou de commerce de gros souhaitant s'implanter, ou un opérateur souhaitant implanter de l'activité de production.

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

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-061

B-2018-34 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018- 34

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : développement économique

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde, Haut Pays Marchois se situe à l'extrémité Est de la Région Nouvelle Aquitaine, dans le département de la Creuse. Elle constitue un carrefour de communication entre les anciennes régions Limousin et Auvergne, aujourd'hui entre la Nouvelle Aquitaine et Auvergne Rhône Alpes.

La Communauté de Communes est née au 1er janvier 2017 de la fusion de trois intercommunalités : la Communauté de Communes de Chénérailles, la Communauté de Communes d'Auzances - Bellegarde et la Communauté de Communes du Haut Pays Marchois. Elle regroupe, en 2018, 14 193 habitants au sein de 50 communes. La Communauté de Communes ne possède pas de ville centre, le territoire est de fait organisé autour d'un réseau de centres-bourgs de moins de 1 500 habitants parmi lesquels Crocq, Chénérailles, Bellegarde, Auzances ou Mérinchal.

La collectivité se dote de nombreuses compétences parmi lesquelles la compétence relative au développement économique. A ce titre, elle souhaite pérenniser les dynamiques de développement existantes sur le territoire à l'image de la Commune de Mérinchal qui compte 255 emplois et où 4 entreprises ont été créées en 2016.

La Communauté de Communes souhaite dynamiser l'activité économique sur l'ensemble du territoire. A ce titre, plusieurs axes de développement potentiels ont été identifiés par la collectivité comme la création d'une pépinière d'entreprise ou un partenariat avec des écoles permettant de répondre aux problématiques de formation et de recrutement sur son territoire (en lien notamment avec l'AFPA).

C'est à ce titre que la collectivité a identifié le bien vacant, ancien local de l'entreprise « Sylumis » comme pouvant accueillir les projets communautaires.

-Montant : 400 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

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

- **Projet 1 : Entreprise Sylumis**

Site : friche Sylumis – rue de l'Etang Neuf

Projet :

La Communauté de Communes a identifié le site inoccupé de l'ancienne entreprise « Sylumis » pour renforcer son dynamisme et stimuler l'arrivée de nouveaux actifs au sein de son territoire. En effet, le local sur le site était occupé par une entreprise qui produisait des LED et qui a été placée en liquidation judiciaire. Le bâtiment est en très bon état à l'exception de la toiture qui a subi quelques infiltrations et devra faire l'objet d'une rénovation préalablement à une installation.

Le bâtiment d'une superficie de 500 m² est composé de deux étages distincts, d'une plateforme de chargement, de bureaux au rez-de-chaussée, de vestiaires et de sanitaires.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Communauté de communes
Auzances – Bellegarde
Chénérailles
Haut Pays Marchois

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPERATIONNELLE N° D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHENERAILLES, AUZANCES BELLEGARDE ET HAUT PAYS MARCHOIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est localisé – 23 700 Auzances – représentée par son Président, **Monsieur Pierre DESARMENIEN**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ……..,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

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

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion visant à la concrétisation d'un projet de développement économique d'envergure communautaire, la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois a souhaité engager un partenariat avec l'EPFNA. Ce partenariat permettra de conduire une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés au développement économique.

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde, Haut Pays Marchois se situe à l'extrémité Est de la Région Nouvelle Aquitaine, dans le département de la Creuse. Elle constitue un carrefour de communication entre les anciennes régions Limousin et Auvergne, aujourd'hui entre la Nouvelle Aquitaine et Auvergne Rhône Alpes.

La Communauté de Communes est née au 1er janvier 2017 de la fusion de trois intercommunalités : la Communauté de Communes de Chénérailles, la Communauté de Communes d'Auzances - Bellegarde et la Communauté de Communes du Haut Pays Marchois. Elle regroupe, en 2018, 14 193 habitants au sein de 50 communes. La Communauté de Communes ne possède pas de ville centre, le territoire est de fait organisé autour d'un réseau de centres-bourgs de moins de 1 500 habitants parmi lesquels Crocq, Chénérailles, Bellegarde, Auzances ou Mérinchal.

La collectivité se dote de nombreuses compétences parmi lesquelles la compétence relative au développement économique. A ce titre, elle souhaite pérenniser les dynamiques de développement existantes sur le territoire à l'image de la Commune de Mérinchal qui compte 255 emplois et où 4 entreprises ont été créées en 2016.

Le Projet de la Collectivité :

La Communauté de Communes souhaite dynamiser l'activité économique sur l'ensemble du territoire. A ce titre, plusieurs axes de développement potentiels ont été identifiés par la collectivité comme la création d'une pépinière d'entreprises ou un partenariat avec des écoles permettant de répondre aux problématiques de formation et de recrutement sur son territoire (en lien notamment avec l'AFPA).
C'est à ce titre que la collectivité a identifié le bien vacant, ancien local de l'entreprise « Sylumis » comme pouvant accueillir les projets communautaires.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres-bourgs, 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 :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Aucun périmètre d'études n'est inscrit à la présente convention.

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

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

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

Aucun périmètre de veille n'est inscrit à la présente convention.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.
L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond à la friche « Sylumis » (carte en page 2)

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Entreprise Sylumis**

Site : friche Sylumis – rue de l'Etang Neuf

Projet :
La Communauté de Communes a identifié le site inoccupé de l'ancienne entreprise « Sylumis » pour renforcer son dynamisme et stimuler l'arrivée de nouveaux actifs au sein de son territoire. En effet, le local sur le site était occupé par une entreprise qui produisait des LED et qui a été placée en liquidation judiciaire. Le bâtiment est en très bon état à l'exception de la toiture qui a subi quelques infiltrations et devra faire l'objet d'une rénovation préalablement à une installation.
Le bâtiment d'une superficie de 500 m² est composé de deux étages distincts, d'une plateforme de chargement, de bureaux au rez-de-chaussée, de vestiaires et de sanitaires.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

La Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois, représentée par son président,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Pierre DESARMENIEN	**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — 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 1 à 3 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.

ARTICLE 1. – 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 pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – 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 pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – 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 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – 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 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien…

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

6.1.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.

6.1.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.

6.1.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 ;

6.1.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.

6.1.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.

6.2. – 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.

6.3. – 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 7. – 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 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 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - 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.

8.2 - 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.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

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

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

CHAPITRE 3. –Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : 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.

9.1 – 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.

9.2 - 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.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent 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 l'EPCI le cas échéant 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.

ARTICLE 10. - 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 8.2 du présent règlement d'intervention.

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 Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — 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 12. — 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.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de **++++ euros** pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

☐	Mise à disposition de la SAFER	☐	Mise à disposition de la collectivité
☐	Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	☐	Démolition par l'EPF
☐	Maintien du locataire en place	☐	Location à un tiers
☐	Prêt à usage	☐	Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de préfaisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de préfaisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-062

B-2018-35 - Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

35

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018- 35.

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Vu la convention projet n° CP 79-13-010, signée le 1er juillet 2013 entre la Communauté de Communes Arc-en-Sèvres (79) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention projet entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la convention projet n° CP 79-13-010 entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 1er juillet 2013, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : développement économique

-Signature initiale : 1er juillet 2013

-Durée : 30 juin 2018

-Montant maximal : 1 800 000,00 €

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a été créée le 1er janvier 2014 et regroupe les anciennes Communautés de Communes Arc-en-Sèvre et Val de Sèvre ainsi que les communes d'Avon et Salles, soit 19 communes pour une population de 31 000 habitants.

Le projet porté par la Communauté de Communes, dans le cadre de sa compétence de développement économique, consiste à étendre l'espace économique « Atlansèvre », situé sur les communes de François et La Crèche et plus précisément les zones d'activités économiques de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 ».

L'espace économique « Atlansèvre » est un espace économique prioritaire dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Haut Val de Sèvre. Il fait face à une demande croissante de l'artisanat et des services et à une demande spécifique d'un industriel déjà implanté sur « Atlansèvre » pour le développement de son entreprise.

Dans ce cadre, l'EPF et la Communauté de Communes Arc-en-Sèvre ont signé le 1er juillet 2013 une convention projet relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 ».

Ainsi, l'EPF a poursuivi les négociations foncières engagées par les collectivités (Commune de La Crèche et Communauté de Communes) et porte aujourd'hui plus de 26 hectares de fonciers pour un total d'acquisitions d'environ 447 000 €.

Cependant, le contexte foncier étant difficile en raison de la multiplicité des propriétaires, la Communauté de Communes a souhaité engager une procédure de déclaration d'utilité publique par délibération en date du 20 juillet 2016 dont l'EPF serait bénéficiaire, afin de parfaire les acquisitions complémentaires et de recourir au besoin à l'expropriation. L'enquête publique s'est ainsi déroulée du 13 novembre au 15 décembre 2017.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, et modification de la durée de la convention

-Montant : inchangé

-Durée : prorogation au 31 décembre 2021

-Périmètres : inchangés

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018

AVENANT N° 1 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-13-010
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES DE « GROIES-PERRON » ET DE « BAUSSAIS 2 »

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUT VAL DE SEVRE (79)

ET

L' ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

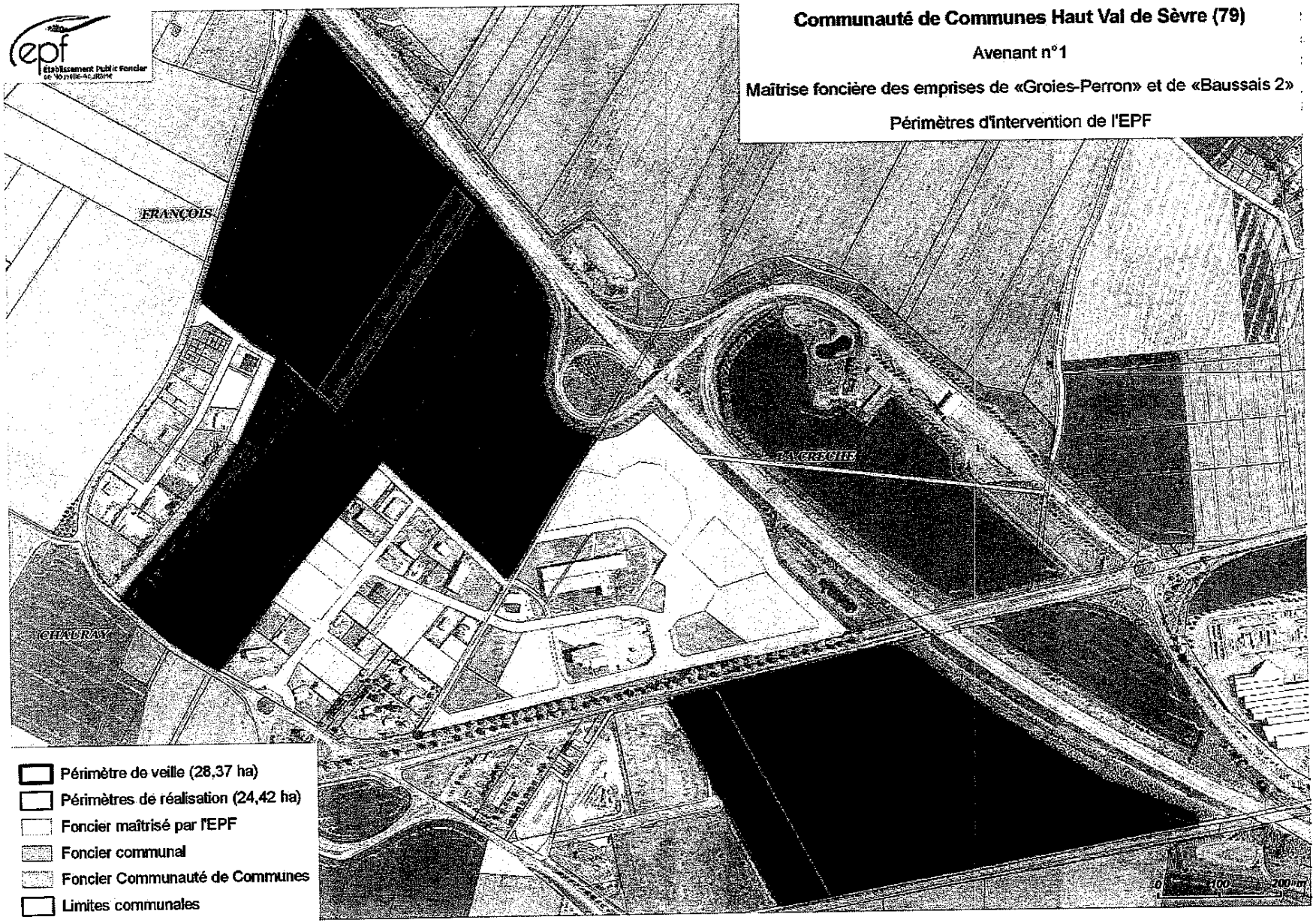
La Communauté de Communes Haut Val de Sèvres, dont le siège est situé 7 boulevard de la Trouillette – 79400 Saint-Maixent-l'Ecole, représentée par son Président, **Monsieur Daniel JOLLIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire en date du .....,

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou « **l'EPCI** »,

d'une part, et

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

d'autre part.


Communauté de Communes Haut Val de Sèvre (79)
Avenant n°1
Maîtrise foncière des emprises de «Groies-Perron» et de «Baussais 2»
Périmètres d'intervention de l'EPF
FRANÇOIS
CHAURAY
Périmètre de veille (28,37 ha)
Périmètres de réalisation (24,42 ha)
Foncier maîtrisé par l'EPF
Foncier communal
Foncier Communauté de Communes
Limites communales
0
100
200 m

PRÉAMBULE

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

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a été créée le 1er janvier 2014 et regroupe les anciennes Communautés de Communes Arc-en-Sèvre et Val de Sèvre ainsi que les communes d'Avon et Salles, soit 19 communes pour une population de 31 000 habitants.

Le projet porté par la Communauté de Communes, dans le cadre de sa compétence de développement économique, consiste à étendre l'espace économique « Atlansèvre », situé sur les communes de François et La Crèche et plus précisément les zones d'activités économiques de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 ».

L'espace économique « Atlansèvre » est un espace économique prioritaire dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Haut Val de Sèvre. Il fait face à une demande croissante de l'artisanat et des services et à une demande spécifique d'un industriel déjà implanté sur « Atlansèvre » pour le développement de son entreprise.

Dans ce cadre, l'EPF et la Communauté de Communes Arc-en-Sèvre ont signé le 1er juillet 2013 une convention projet relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 ».

Ainsi, l'EPF a poursuivi les négociations foncières engagées par les collectivités (Commune de La Crèche et Communauté de Communes) et porte aujourd'hui plus de 26 hectares de fonciers pour un total d'acquisitions d'environ 447 000 €.

Cependant, le contexte foncier étant difficile en raison de la multiplicité des propriétaires, la Communauté de Communes a souhaité engager une procédure de déclaration d'utilité publique par délibération en date du 20 juillet 2016 dont l'EPF serait bénéficiaire, afin de parfaire les acquisitions complémentaires et de recourir au besoin à l'expropriation. L'enquête publique s'est ainsi déroulée du 13 novembre au 15 décembre 2017.

La convention étant échue au 30 juin 2018, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2021 le temps de mener à terme la procédure de déclaration d'utilité publique et afin que l'EPF puisse acquérir les fonciers restants dans le cadre de l'extension de l'espace économique « Atlansèvre ». De plus, cet avenant a pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;

- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le 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 avec le numéro 5.1.

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

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

Ces études préalables doivent notamment permettre :

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

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

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

1.3 Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1er janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

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

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

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

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

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

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

ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 – LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

La durée de la convention est fixée au 31 décembre 2021. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Communauté de Communes 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 de la procédure de déclaration d'utilité publique.

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

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

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

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre
représentée par son Président,

Daniel JOLLIT

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-13-010

« CONVENTION PROJET
N° CP 79- 13- 010 »
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES
DE « GROIES-PERRON » ET DE « BAUSSAIS 2 »

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
« ARC-EN-SEVRE »

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté de communes Arc-en-Sèvre dont le siège est – 7 boulevard de la Trouillette, BP 22, 79400 SAINT-MAIXENT L'ÉCOLE – représentée par Monsieur Léopold MOREAU, son Président, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire, en date du 29 mai 2013,
Ci-après dénommée « la **Communauté de communes** » ;

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 Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013 - 17 en date du 4 juin 2013,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

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

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

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

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-062 - B-2018-35 - Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine 204

La Communauté de communes Arc-en-Sèvre

La Communauté de communes Arc-en-Sèvre est un établissement de coopération intercommunale regroupant neuf communes (Augé, La Crèche, Exireuil, François, Romans, Saint-Maixent l'Ecole, Saint-Martin de Saint-Maixent, Saivres et Nanteuil) représentant une population de 21 000 habitants.

Dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunale des Deux-Sèvres, la Communauté de communes Arc-en-Sèvre fusionnera avec la Communauté de communes Val de Sèvre et les communes de Salles et d'Avon dans le cadre d'une fusion extension au 1er janvier 2014.

La Communauté de communes Arc-en-Sèvre intervient dans le cadre de ses compétences à savoir plus particulièrement en matière de développement économique et de services à la population. Ainsi, la Communauté de communes Arc-en-Sèvre développe des zones d'activités économiques au premier rang desquelles figure l'espace économique « ATLANSÈVRE », situé sur les communes de La Crèche et de François. Cet espace qui regroupe près d'une centaine d'entreprises représente un gisement de près de 2 000 emplois.

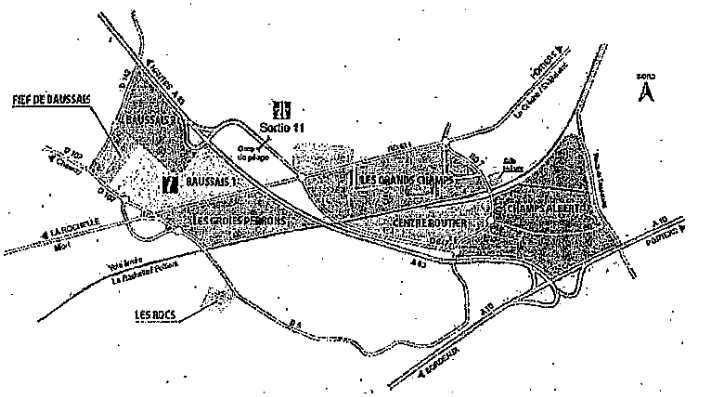
L'espace économique « ATLANSÈVRE », en raison d'une situation très privilégiée, avec une zone embranchée fer et un échangeur autoroutier au niveau du raccordement de l'autoroute A 83 à l'A 10, bénéficie d'une attractivité et d'une dynamique qui vont au-delà la communauté de communes et dont profite également la communauté d'agglomération de Niort. Ainsi, l'installation terminale embranchée (ITE) présente sur le site du centre routier constitue un maillon du projet Niort Terminal porté par l'agglomération de Niort, la Communauté de communes Plaine-de-Courance, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres et la Communauté de communes Arc-en-Sèvre.

La Communauté de Communes Arc-en-Sèvre qui a souhaité affirmer sa politique de développement économique a lancé une série d'études destinées à établir un projet de développement à 10 ans.

Le SCoT du Pays de Haut-Val-de-Sèvre, arrêté le 21 mars dernier, a identifié l'espace « ATLANSÈVRE » comme « *zones d'activités stratégiques à développer* » sur lequel les implantations économiques structurantes seront privilégiées.

À terme, l'espace économique « ATLANSÈVRE » couvrira une aire d'environ 275 hectares, comprenant des espaces ayant vocation à changer de destination déjà identifiés en zones AUz, AUz2 et 2AUe dans les documents d'urbanisme, composée de la manière suivante :

LM
AT



SECTEUR	Vocation	SUPERFICIE	Taux de remplissage
« Les Grands-Champs » « Le Centre-Routier »	Secteur embranché pour partie Activités industrielles et logistiques	100 ha	complet
"Les Champs Albert"	Secteur embranché Activités industrielles et logistiques	80 ha	En cours
La zone de "Baussais" "Fief de Baussais"	Activités de petites industries, artisanales et de services	63 ha	En cours
"Les Groies Perron"	Secteur pouvant être embranché Activités industrielles et artisanales	28 ha	En cours
"Les Rocs"	Tertiaire	4ha	Complet

La Communauté de communes Arc-en-Sèvre qui ne souhaite pas renouveler la situation rencontrée au début des années 2000, avec l'absence de foncier à vocation économique disponible sur ce secteur, désire anticiper et préparer l'aménagement de deux secteurs inclus dans l'espace économique « ATLANSÈVRE », sur les communes de La Crèche et de François.

1. ZA GROIES PERRON

Le premier secteur correspond à la zone d'activités de Groies Perron, sur la commune de La Crèche, qui représente au total près de 30 hectares. L'objectif est d'acquérir près de 18 hectares afin de permettre l'implantation d'unités de production de l'entreprise PSI qui est basée sur la zone des « Grands-Champs », relevant elle aussi de l'espace économique « ATLANSÈVRE ».

Spécialiste des ossatures et accessoires pour l'aménagement intérieur depuis plus de 60 ans, la structuration des activités du groupe Prévost Industries a conduit les sociétés SPP, S2P et PAI à se fédérer autour d'un pôle autonome appelé Profils et Systèmes Industries - PSI. Il s'agit d'une entreprise industrielle familiale française de plus de 100 collaborateurs attachée aux notions de partenariat, d'engagement et d'évolution durable.

Cette emprise s'ajouterait à près de 4 hectares, propriété de la Communauté de communes Arc-en-Sèvre sur cette même zone sur lesquelles PSI souhaite pouvoir implanter à court terme une première unité de production.

LM
AT

Le projet de PSI sur « Groies-Perron » est à terme de disposer d'un foncier continu avec l'unité déjà existante de nature à héberger une activité de refandage pour les profilés acier, qui serait doté d'un embranchement ferroviaire privatif. Cet embranchement serait raccordé à la ligne TGV Poitiers-La Rochelle. Il est précisé que PSI utilise à ce jour l'installation terminal embranchée du centre routier de La Crèche pour recevoir les bobines d'acier provenant entre autre du Port autonome de La Rochelle, à raison d'un train par mois. Toutefois, l'utilisation actuelle de l'ITE nécessite de transborder les bobines sur camion afin de les acheminer sur leur site de production, distant de près d'un kilomètre. Dans le cadre de leur projet, les bobines seraient directement déchargées sur le site de production.

Le développement d'une activité ferroviaire, sur la zone de « Groies-Perron », impulsée par un industriel est de nature à accroître l'activité fret au sein de Niort Terminal par des tonnages traités plus importants.

La localisation de ce projet industriel sur la zone de « Groies-Perron » permettrait d'autre part de déployer des synergies avec l'implantation actuelle PSI sur la zone des « Grands Champs » qui se situe à proximité puisque les deux zones sont séparées par le tracé de l'autoroute A83.
A terme, compte tenu de l'existence d'un chemin communal reliant les deux zones, les deux implantations seraient connectées.

Le secteur de « Groies-Perron » accueille actuellement le siège social de l'École Française de Conduite (ECF) et une déchetterie en construction (ouverture prévisionnelle septembre 2013).
La Communauté de communes Arc-en-Sèvre a d'ailleurs réalisé en 2012 un giratoire à l'entrée de la zone et une voirie interne ainsi que les réseaux afin d'assurer l'accessibilité à la zone à partir de la route départementale n°5 connectée à la route départementale n° 611 (ancienne RN 11).

2. ZA BAUSSAIS 2

La Communauté de communes Arc-en-Sèvre a procédé dans la logique de son schéma de développement économique à l'aménagement de la zone d'activités de « Baussais » sur la commune de La Crèche en viabilisant dans un premier temps deux lotissements d'activités à savoir « Baussais 1A » livré en 2005 disposant de près de 81 000 m² cessibles et « Baussais 1 B » livré en 2008 disposant de près de 104 000 m² cessibles.

La commercialisation de ces zones est toujours en cours dans les termes suivants :

Taux de remplissage des zones

	BAUSSAIS 1 A		BAUSSAIS 1B		TOTAL	
		%		%		
date de livraison	2005		2008			
surfaces cessibles	81 113	100%	104 344	100%	185 457	100%
sufaces cédées / aménagées	52 709	65%	49 426	47%	102 135	55%
surfaces à céder	28 404	35%	54 918	53%	83 322	45%

(exprimé en m²)

Considérant les cessions intervenues sur ces deux lotissements, la Communauté de communes Arc-en-Sèvre souhaite anticiper et préparer l'extension de la zone sur « BAUSSAIS 2 » qui représenterait au total près de 35 hectares, sur les communes de La Crèche et de François.

Il est précisé que sur les zones de « BAUSSAIS 1 », près de 10 nouvelles constructions ont été réalisées (achevées ou en cours) dans les 2 dernières années, ce qui représente une accélération dans le démarrage de cette zone qui bénéficie de la proximité des autoroutes A10/A83 mais aussi de la route départementale 611.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment du développement économique.

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

L'EPF PC et la Communauté de communes ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière sur le territoire communautaire visant à accroître les capacités foncières de la collectivité afin de permettre l'implantation d'activités économiques sur l'espace économique d'ATLANSEVRE sur les communes de La Crèche et de François, à court et moyen terme. Cette politique est de nature à conforter l'espace économique ATLANSEVRE en tant que zone de développement économique de premier rang au niveau régional. La consommation actuelle du foncier disponible sur les zones d'activités d'ATLANSEVRE nécessite de mobiliser des fonciers identifiés dans le cadre du schéma de développement économique d'ATLANSEVRE mais aussi au titre des documents d'urbanisme qu'il s'agisse des plans locaux d'urbanisme de La Crèche et de François ou du SCOT du Pays du Haut Val de Sèvre qui sera prochainement adopté.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Communauté de communes, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la maîtrise foncière de deux sites nécessaire à la mise en œuvre d'un projet de développement économique :

- développement de la zone d'activités de « GROIES-PERRON » ;
- extension de la zone d'activités de « BAUSSAIS » sur le secteur « BAUSSAIS 2 ».

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Communauté de communes a décidé de retenir les secteurs de « GROIES-PERRON » et de « BAUSSAIS 2 » (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

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

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

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

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Communauté de Communes, 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 Communauté de communes 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 Communauté de communes

La Communauté de communes en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues ;
- conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - « GROIES-PERRON »
    - 2014 : réalisation de l'étude d'impact et demande de déclaration d'utilité publique
    - 2018 : début des travaux
  - « ZA BAUSSAIS 2 »
    - 2014 : réalisation de l'étude d'impact et demande de déclaration d'utilité publique
    - 2018 : procédure lotissement ou ZAC sur première tranche (environ 10 hectares)
    - 2019 : viabilisation d'une première tranche
    - 2022 : procédure lotissement ou ZAC sur deuxième tranche (environ 25 hectares)
    - 2023 : viabilisation d'une deuxième tranche
- demander aux communes de La Crèche et de François de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elles sont titulaires sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention ;
- demander aux communes de La Crèche et de François de communiquer à l'EPF PC, les DIA portant sur les parcelles visées par la présente convention ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions des règlements d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation de ces documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation des projets 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 des projets 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 des périmètres définis à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation des projets, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

LM
AT

- à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets, objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- 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 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Communauté de communes 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 Communauté de communes respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Communauté de communes 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 Communauté de communes :

- 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 des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Communauté de communes ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- l'information de Communauté de communes par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la Communauté de communes 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.

LM
AT

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 Communauté de communes dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs.

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 Communauté de communes, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations dites « Groies-Perron » et « Baussais 2 », 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 Communauté de communes 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 PC et la Communauté de communes 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 Communauté de communes informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du président de la Communauté de communes ou d'un vice-président disposant d'une délégation à cet effet sur les conditions financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Communauté de communes 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, la Communauté de communes demandera au Conseil Municipal des communes de La Crèche et de François de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

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 avenants éventuels.

La Communauté de communes :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations des conseils municipaux instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres des projets 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 Communauté de communes 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 président de la Communauté de communes 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.

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

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

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

Sur la base des éléments de définition des projets, l'EPF PC en partenariat avec la Communauté de communes 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 Communauté de Communes prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie, à la Communauté de Communes 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 Communauté de communes et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

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

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

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

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

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 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 Communauté de communes 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 Communauté de communes 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 Communauté de communes à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté de communes 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 Communauté de communes 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 Communauté de communes seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Communauté de communes 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 Communauté de communes.

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 Communauté de communes 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 Communauté de communes 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 présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient[1] et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (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.....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1 % des dépenses d'action foncières en zone AU.

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 Communauté de communes se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'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 communauté de communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

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

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

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Communauté de communes 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 Communauté de communes 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.

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

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

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

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

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Communauté de communes, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le président de la Communauté de communes 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 Communauté de communes, 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 communauté de 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.

LM

AT

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

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

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

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

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

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

14.2. L'engagement financier de la Communauté de communes

La Communauté de communes 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.

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

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 DE PROJET

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

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

LM

AT

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Communauté de communes 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 communautaire 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 Communauté de communes l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Communauté de communes 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.

LM
AT

Fait à Poitiers, le 01 JUIL. 2013 en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes représentée par son Président	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général
Léopold MOREAU	Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2013 / 24 en date du 07 juin 2013

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-062 - B-2018-35 - Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine 211

Annexe n°1

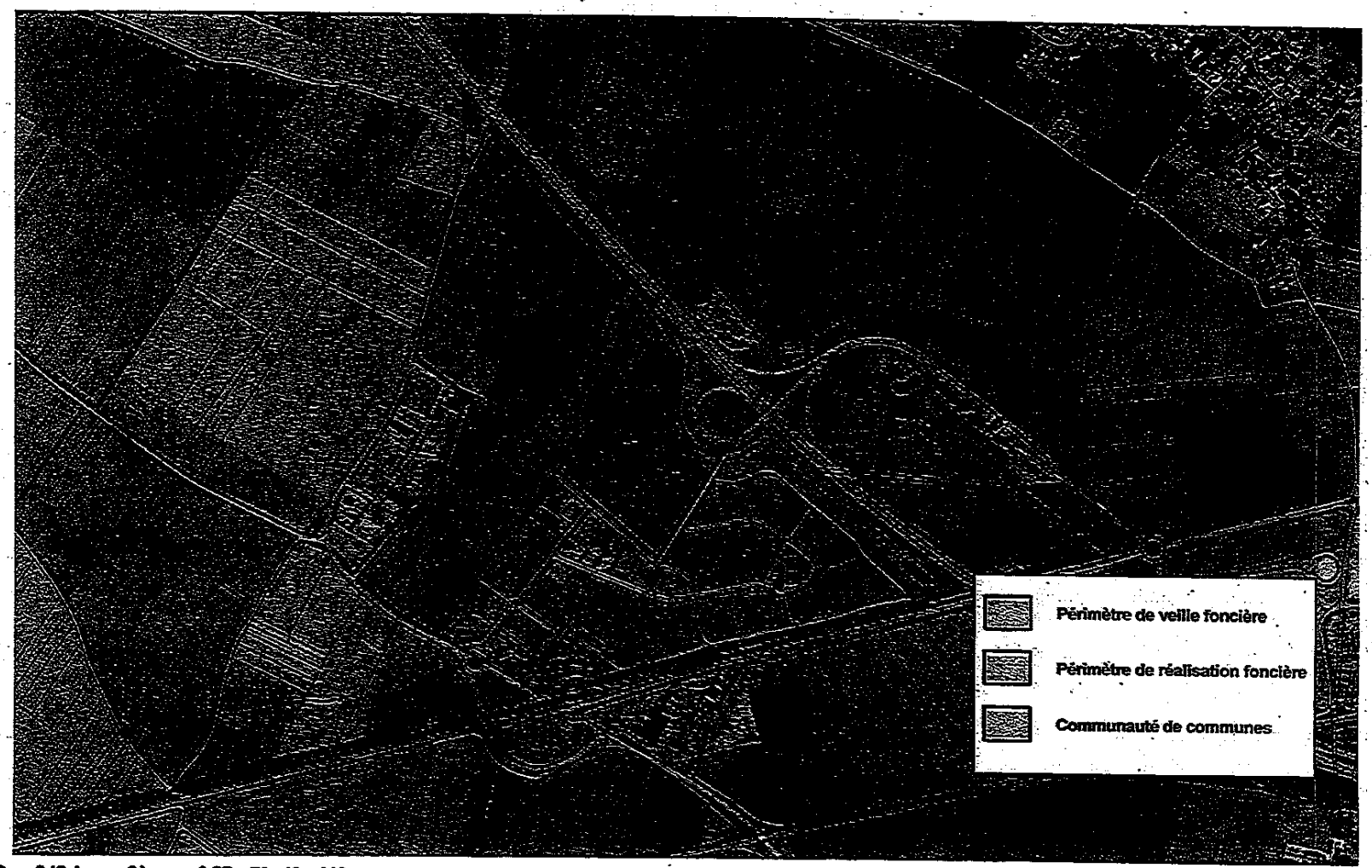
Convention projet

Communauté de Communes Arc-en-Sèvre

Convention projet

Annexe n°1

Communauté de Communes Arc-en-Sèvre



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-062 - B-2018-35 - Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Annexe n° 2

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

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :
L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :
Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Communauté de Communes dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Communauté de Communes.

Article 3 :
Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Communauté de Communes, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.
La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Communauté de Communes.

Article 4 :
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :
La Communauté de Communes accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).
À compter de la mise à disposition, la Communauté de Communes assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

Article 6 :
La Communauté de Communes ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Article 7 :
La Communauté de Communes fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.
La Communauté de Communes se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :
La Communauté de Communes est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.
En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Communauté de Communes alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :
Dans le cas particuliers, où la Communauté de Communes souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.
L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :
Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Communauté de Communes peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.
A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.
La Communauté de Communes fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :
Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Communauté de Communes à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.
En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Communauté de Communes prendra fin de plein droit.

Article 12 :
La Communauté de Communes rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.
La Communauté de Communes remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Article 13 :
La Communauté de Communes est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Communauté de Communes, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :
La Communauté de Communes est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Communauté de Communes.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.
En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :
La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.
Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC et par la Communauté de Communes. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la Communauté de Communes doit remettre à l'EPF PC l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :
Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

LT AT

ooooo

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-063

B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018- 36

Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Vu la convention projet n° CP 16-12-003, relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, signée le 28 mars 2012 entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n°1 à la convention projet n° CP 16-12-003, signé le 2 avril 2013 entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n°2 à la convention projet n° CP 16-12-003, signé le 28 mars 2016 entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 20 MARS 2018
Le Préfet,

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

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n° 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 28 mars 2012, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : Développement économique - Renouvellement urbain de friches

-Signature initiale : 28 mars 2012

-Durée : 31 juillet 2018

-Montant maximal : 4 000 000,00 €

L'EPF et la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (anciennement CC Bandiat Tardoire) ont signé le 28 mars 2012 une Convention Projet relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole sur le territoire des Communes de la Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant. Celle-ci a fait l'objet d'un premier avenant le 2 avril 2013, afin d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPF, puis d'un second avenant le 28 mars 2016 en vue de proroger la durée de la Convention.

Au titre de la mise en œuvre du projet de requalification de ce site industriel, l'EPF a acquis la propriété « Silac Industrie » représentant 32 115 m². Il va prochainement se porter acquéreur de la propriété « Chaignaud » pour une surface de 14 659 m², sur laquelle a été lancée un marché le maîtrise d'œuvre relatif à la démolition et la dépollution du site. Le lot 1 de ces travaux, correspondant au désamiantage et à la démolition des superstructures, fait l'objet d'une subvention FSIL et démarrera dès la signature de l'acte. Le lot 2 des travaux (démolition des infrastructures et la dépollution des sols) est également prêt à être lancé mais est aujourd'hui en attente d'un financement.

L'EPF est également en capacité d'acquérir le site Debeau au nord du site, où l'EPF a signé une promesse de vente avec les propriétaires. Cette acquisition est conditionnée par la Communauté de Communes à une éventuelle installation de la gendarmerie de la Rochefoucauld sur ce site.

L'EPF reste par ailleurs mobilisé afin de travailler sur la requalification du foncier SILAC Industrie où des démolitions pourraient être potentiellement entreprises, environ ¾ des surfaces bâties étant aujourd'hui en friche.

La date d'échéance de la Convention prévue au 31 juillet 2018 ne permettant pas la clôture dans de de l'ensemble de ces interventions afin d'envisager une cession des différents fonciers à la Communauté de Communes, il convient de prolonger la durée de la Convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prorogation de l'échéance

-Montant : inchangé

-Durée : 31 décembre 2020

-Périmètres : inchangés

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LA ROCHEFOUCAULD
PORTE DU PÉRIGORD
www.rochefoucauld-perigord.fr

epf
Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°3
A LA CONVENTION PROJET N°CP 16-12-003 RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE « SAINT-FLORENT/TARACOLE » SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE LA ROCHEFOUCAULD ET DE SAINT-PROJET-SAINT-CONSTANT

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA ROCHEFOUCAULD PORTE DU PÉRIGORD (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord, dont le siège est – 2 rue des Vieilles Ecoles – 16220 MONTBRON - représentée par son Président, Monsieur Jean-Marc BROUILLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Communautaire en date du ……,
Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau …….. du 07 mars 2018,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Périmètre de veille
Périmètre de réalisation
© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographic
0
100
mètres

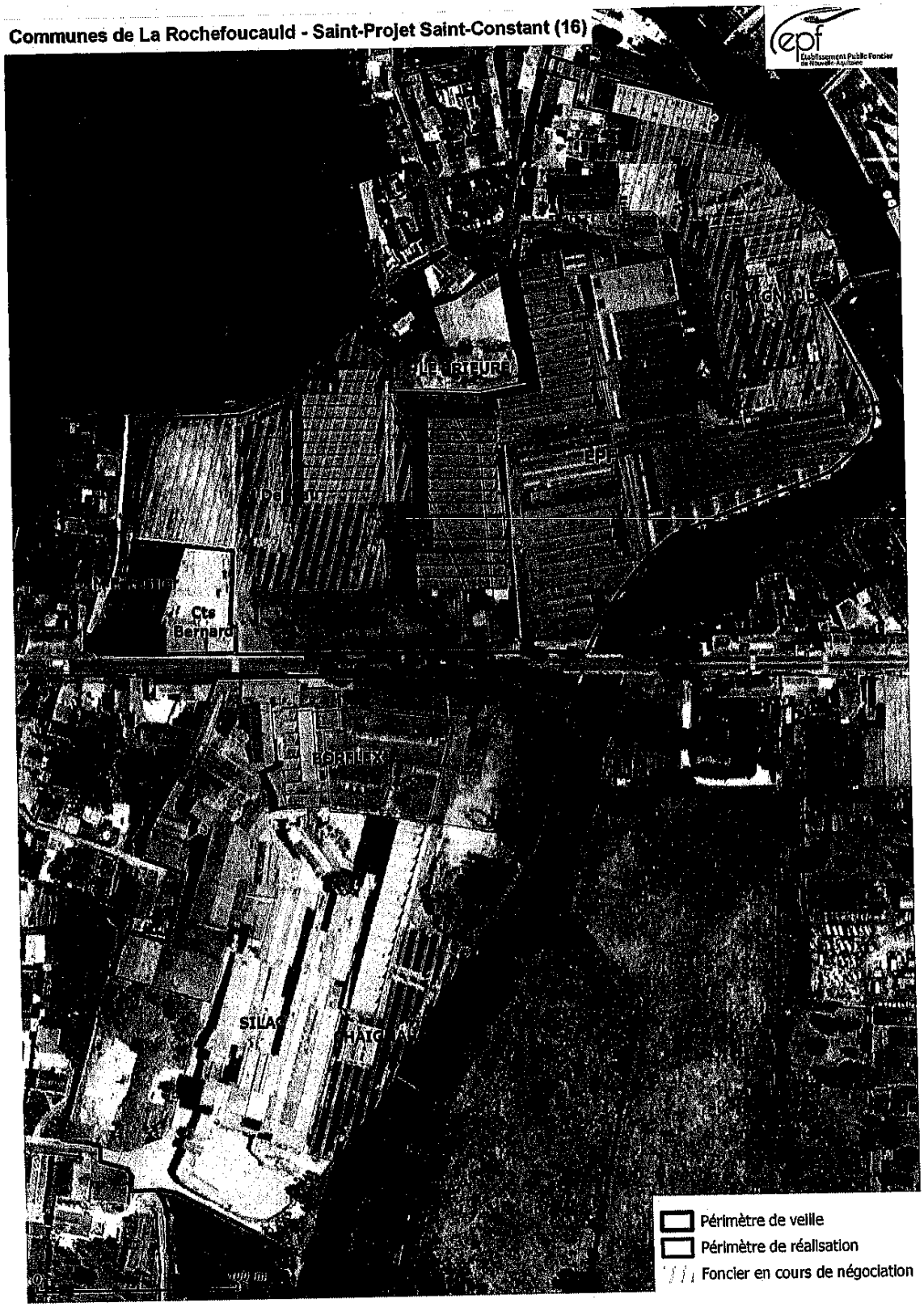
PRÉAMBULE

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

L'EPF et la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (anciennement CC Bandiat Tardoire) ont signé le 28 mars 2012 une Convention Projet relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de la Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant. Celle-ci a fait l'objet d'un premier avenant le 2 avril 2013, afin d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPF, puis d'un second avenant le 28 mars 2016 en vue de proroger la durée de la Convention.
Au titre de la mise en œuvre du projet de requalification de ce site industriel, l'EPF a acquis la propriété « Silac Industrie » représentant 32 115 m². Il va prochainement se porter acquéreur de la propriété « Chaignaud » pour une surface de 14 659 m², sur laquelle a été lancée un marché le maîtrise d'œuvre relatif à la démolition et la dépollution du site. Le lot 1 de ces travaux, correspondant au désamiantage et à la démolition des superstructures, fait l'objet d'une subvention FSIL et démarrera dès la signature de l'acte. Le lot 2 des travaux (démolition des infrastructures et la dépollution des sols) est également prêt à être lancé mais est aujourd'hui en attente d'un financement.
L'EPF est également en capacité d'acquérir le site Debeau au nord du site, où l'EPF a signé une promesse de vente avec les propriétaires. Cette acquisition est conditionnée par la Communauté de Communes à une éventuelle installation de la gendarmerie de la Rochefoucauld sur ce site.
L'EPF reste par ailleurs mobilisé afin de travailler sur la requalification du foncier SILAC Industrie où des démolitions pourraient être potentiellement entreprises, environ ¾ des surfaces bâties étant aujourd'hui en friche.

La date d'échéance de la Convention prévue au 31 juillet 2018 ne permettant pas la clôture dans de de l'ensemble de ces interventions afin d'envisager une cession des différents fonciers à la Communauté de Communes, il convient de prolonger la durée de la Convention.

Etat d'avancement des interventions de l'EPF – février 2018 :



CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 15 – LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2020. 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.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation des projets dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, conformément aux engagements pris dans la Convention Projet, quant à la réalisation des opérations prévues.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

La Communauté de Communes de La Rochefoucauld - Porte du Périgord représentée par son Président	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Jean-Marc BROUILLET	**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention projet CP 16-12-003
Annexe 2 : Avenant n°1
Annexe 3 : Avenant n°2

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BANDIAT TARDOIRE

epf établissement public foncier de Poitou-Charentes

AVENANT N°1
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 16 - 12 - 003

RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE «SAINT-FLORENT/TARACOLE» SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE LA ROCHEFOUCAULD ET DE SAINT-PROJET-SAINT-CONSTANT

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BANDIAT-TARDOIRE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté de Communes Bandiat-Tardoire, dont le siège est -- 3bis boulevard du Général de Gaulle - B.P. 14 - 16110 La Rochefoucauld -- représentée par son Président, Monsieur Michel CUNY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Communautaire en date du 4 mars 2013,
Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B – 2013 – 04 en date du 5 mars 2013,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part,

MC AT

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la requalification du site industriel situé sur les Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, La Communauté de Communes de Bandiat-Tardoire et l'EPF de Poitou-Charentes ont conclu, le 28 mars 2012, une convention projet (annexe n°1).

Cette convention a pour but de permettre à la Communauté de Communes de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant la requalification du site industriel « Saint-Florent/Taracole ».

Dans ce cadre, le 24 septembre 2012, l'EPF PC a acquis pour 200 000 € un ensemble de 3 ha 21 a 15 ca ci-dessous désigné :

Commune	Section	N°	Lieudit	Surface
La Rochefoucauld	AV	282	Le prieuré	00 ha 09 a 32 ca
	AV	287	Place Saint Florent	00 ha 69 a 15 ca
	AV	289	Place Saint Florent	00 ha 02 a 56 ca
	AV	294	Saint Florent	00 ha 03 a 22 ca
	AV	593	Le Prieuré	00 ha 01 a 21 ca
	AV	595	Le Prieuré	00 ha 39 a 04 ca
	AV	619	Faubourg Saint Florent	01 ha 05 a 31 ca
	AV	621	Faubourg Saint Florent	00 ha 01 a 01 ca
	AV	623	Faubourg Saint Florent	00 ha 16 a 12 ca
	AV	641	Le Prieuré	00 ha 25 a 54 ca
Saint-Constant – Saint-Projet	AO	165	la chabanne	00 ha 54 a 67 ca

La convention prévoit que le périmètre d'intervention de l'EPF PC se limite strictement au périmètre figurant en annexe 1 de la convention.

Il apparaît que la parcelle cadastrée, commune de La Rochefoucauld, section AV n°485 n'est pas incluse dans le périmètre d'intervention. Cette parcelle non bâtie, d'une surface de 101 m², est isolée du reste de la propriété de la société Silac qui est actuellement à la vente.

Cette parcelle apparaissant nécessaire au projet, il convient donc de faire évoluer le périmètre d'intervention et de modifier l'article 3.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La parcelle cadastrée commune de La Rochefoucauld, section AV n°485 est incluse au périmètre d'intervention de l'EPF PC.

MC AT

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Fait à .....Poitiers, le 02 AVR. 2013..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes

représentée par son Président,

Michel BOUNY

L'Établissement Public Foncier

représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE
N° 2013 / 11 en date du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16 – 12 – 003

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

COMMUNAUTE DE COMMUNES
BANDIAT TARDOIRE

établissement public foncier de Poitou-Charentes

CONVENTION PROJET
N° CP 16 - 12 - 003

RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE « SAINT-FLORENT/TARACOLE » SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE LA ROCHEFOUCAULD ET DE SAINT-PROJET-SAINT-CONSTANT

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BANDIAT-TARDOIRE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté de Communes Bandiat-Tardoire, dont le siège est – 3bis boulevard du Général de Gaulle - B.P. 14 - 16110 La Rochefoucauld – représentée par son Président, Monsieur Michel CUNY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Communautaire en date du 20 février 2012.
Ci-après dénommée « la **Communauté de Communes** » ;

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, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA – 2012 - 05 en date du 13 mars 2012.
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

- l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

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

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

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

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

La Communauté de Communes Bandiat-Tardoire

Située à une vingtaine de kilomètres à l'est d'Angoulême, la Communauté de Communes Bandiat-Tardoire, du nom des deux cours d'eau qui traversent son territoire, a été créée en 1996. Elle rassemble aujourd'hui 14 communes pour près de 15 000 habitants autour de La Rochefoucauld, chef-lieu de canton et bassin de vie principal. Le territoire communautaire connaît avec son canton la plus importante progression démographique du département (au dernier recensement: +11,6% pour le canton de la Rochefoucauld, et + 8,6% pour le seul territoire de la communauté).

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

229

Sa situation géographique présente de nombreux atouts :

- située sur la RN 141 récemment portée à 2X2 voies (axe Saintes-Limoges) qui constitue un maillon de la route Centre Europe Atlantique. et un axe structurant pour le sud de la région.
- proximité de la RN10 (à 10 min de l'axe Bordeaux-Paris).
- proximité d'Angoulême et de ses services (moins de 20 minutes par la RN 141).
- proximité du TGV qui relie Paris à Angoulême en 2h15 (Projet LGV : 1H45 en 2016).
- à 10 minutes de l'aéroport Brie-Champniers.
- mise en place récente de la déviation qui permet le contournement de La Rochefoucauld avec ses 2 échangeurs constitue un atout supplémentaire pour l'implantation des entreprises.

La qualité de son environnement patrimonial et paysager est également reconnue avec notamment le château de La Rochefoucauld réputé être "la perle de l'Angoumois", site historique majeur de la Charente), des zones naturelles protégées, la proximité de la forêt domaniale de la Braconne…
L'ouverture récente d'un pôle culturel communautaire de qualité localisé au Couvent des Carmes dans un bâtiment de caractère au cœur du centre historique et commercial de la Rochefoucauld. conforte encore cette attractivité culturelle et touristique.

Son bourg principal dispose également de nombreux commerces. services. et équipements (hôpital. école. collège. piscine. médiathèque…). constituant un véritable pôle secondaire et bassin de vie pour ses consommateurs. usagers et habitants.

La Communauté de Communes Bandiat-Tardoire dans le cadre de l'exercice de ses compétences développement économique. et aménagement du territoire envisage la reprise d'un ancien site industriel en plein cœur de ville. l'espace Saint-Florent/Taracole. au pied du Château de La Rochefoucauld. Cette initiative a bénéficié dès le départ de l'appui des services de l'État. et s'est rapidement traduite par l'installation dès 2008. d'un comité de pilotage réunissant les différents acteurs. La transformation de ce site représente un défi majeur pour une intercommunalité jeune et de taille moyenne.

En effet. ce site avait employé jusqu'à 2 000 personnes dans les années 80. et a connu depuis un déclin progressif et régulier au rythme des rachats et restructurations. Cette emprise couvre près de 9 ha en plein centre urbain et présente à priori plus de 200 000 m² de surfaces industrielles construites développées. ce qui traduit l'extrême densification de l'ensemble. De par son ampleur et sa localisation. la requalification de cet espace va bien au-delà d'une simple opération de reconversion industrielle mais constitue un véritable projet **urbain** aux multiples enjeux. qui dépasse largement les seules questions techniques. urbanistiques et réglementaires.
La collectivité a lancé conjointement deux études. l'une portant sur le positionnement futur du site. l'autre consistant à opérer un diagnostic des pollutions éventuelles. Ces travaux réalisés en 2011 ont permis de dégager plusieurs enseignements :

- le site présente un niveau de pollution finalement assez limité : « « l'ensemble du site est compatible avec un usage tertiaire et industriel. la majeure partie du site est compatible avec un aménagement d'espaces verts et d'habitat semi collectif. qu'une grande partie du site est compatible avec des projets d'habitat individuel et de jardin potager » Au final. à l'exception du gouffre (secteur à « geler » avec une servitude à la clef). et de quelques point pour lesquels une action de dépollution ou de recouvrement sera à étudier. l' aspect pollution ne présente pas un handicap à la transformation du site.
- La vocation industrielle du site doit pour partie être maintenue compte tenue de la présence confirmée de deux entreprises. Borflex et Mecaplast. pouvant même envisager de développer des projets d'investissements sur le site. Ces deux activités n'occuperont qu'une petite partie du site et devront à terme être regroupées sur ce qui pourrait constituer un futur pôle de petite industrie sur l'ancien site.
- Les caractéristiques du site conduisent à prévoir un devenir qui sera mixte : poursuite d'activités, mais aussi : nature et tourisme. habitat. services et commerces…avec des enjeux forts de développement durable et de valorisation du patrimoine culturel avec le Prieuré et naturel avec les berges de la Tardoire.

De manière à assurer une cohérence au projet d'ensemble. à identifier les partenaires investisseurs publics comme privés susceptibles de développer les projets souhaités par la suite. une première phase de prise en main du site doit être engagée : elle portera sur l'acquisition du site. la déconstruction de certains bâtiments. son ouverture. l'aménagement de voiries et zones paysagères. la valorisation du Prieuré. l'accompagnement des entreprises dans leur maintien sur place. C'est aussi cette logique progressive qui rejoint totalement les principes de la présente convention.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013. au regard notamment du recyclage de friches urbaines.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Communauté de Communes ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant la requalification de la friche industrielle « Saint-Florent/Taracole ».

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — L'OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objets de :

- définir les objectifs partagés par la Communauté de Communes et l'EPF PC :
- définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de Communes et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Communauté de Communes et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Communauté de Communes et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Communauté de Communes a décidé de retenir le secteur « Saint-Florent/Taracole » (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

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

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

La désignation cadastrale. les plans. le zonage et les règlements d'urbanisme actuels correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant 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 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Communauté de Communes 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.

3.2. Les engagements de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes s'engage à :

- conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues par l'étude « Siteum » (annexe n°2) et selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- conduire l'opération selon le calendrier suivant :
  - 2012/2013 : études de conception urbaines ;
  - 2013/2014 : création de la ZAC ;
  - 2014/2015 : élaboration du dossier de réalisation de la ZAC ;
  - 2015 : début des travaux sur la 1ère tranche ;
- communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire des communes concernées.
- demander aux deux communes concernées de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elles sont titulaires sur l'ensemble des parcelles d'intervention ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à faire 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 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- 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 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

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

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

l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP) et à son cahier des charges.

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

3.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Communauté de Communes :

- les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- la mission de maîtrise ou de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 6 ;
- s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Communauté de Communes ou à l'opérateur désigné ;
- l'information de Communauté de Communes par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la Communauté de Communes du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

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

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

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

ARTICLE 5. — 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 Communauté de Communes, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Saint-Florent/Taracole », inclus dans le périmètre d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le CG3P, 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 Communauté de Communes les attestations notariées d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des travaux ou 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 Communauté de Communes conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

5.1. L'acquisition amiable

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

La Communauté de Communes informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés dans le périmètre d'intervention.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du Président de la Communauté de Communes ou de la personne désignée à cet effet, M CHAIGNEAU-DUPUY sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre d'intervention.

La Communauté de Communes 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.

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Communauté de Communes demandera aux deux communes concernées de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

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

La Communauté de Communes :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations des conseils municipaux 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 Communauté de Communes 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 Président de la Communauté de Communes ou la personne désignée.

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

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

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

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

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Communauté de Communes 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.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Communauté de Communes 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 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

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

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

ARTICLE 7. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Communauté de Communes 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 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

La Communauté de Communes 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 Communauté de Communes, à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes 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 Communauté de Communes seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Communauté de Communes sur la base :

- des dispositions de l'article 3.2 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 Communauté de Communes.

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 Communauté de Communes dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

8.2. 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 Communauté de Communes 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** 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...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation en zone U, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 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 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Communauté de Communes 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 Communauté de Communes sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Communauté de Communes 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 8.2.

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

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 11) 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 Communauté de Communes 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 Communauté de Communes reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues.

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.

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 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Communauté de Communes, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes, soit de l'EPF PC pour :

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

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

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

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Communauté de Communes 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 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à **QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (4 000 000 € HT).**

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

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

13.2. L'engagement financier de la Communauté de Communes

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté de Communes rachètera le bien aux conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.
Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC.

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC, en lien avec la Communauté de Communes, 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 des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

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

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 11 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

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

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

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

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 communautaire et l'EPF PC.

ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, la Communauté de Communes est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 17. – CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront préalablement 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 21 mars 2012 en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes
représentée par son Président.

Michel CUNY

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
18/22, Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432
86011 POITIERS CEDEX
Tél. : 05 49 62 67 52 - Fax : 05 49 62 98 97
RCS Poitiers - Siret : 510 194 186 00027 - APE 8413Z

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ** n° 2012 / 05 en date du 13 mars 2012

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

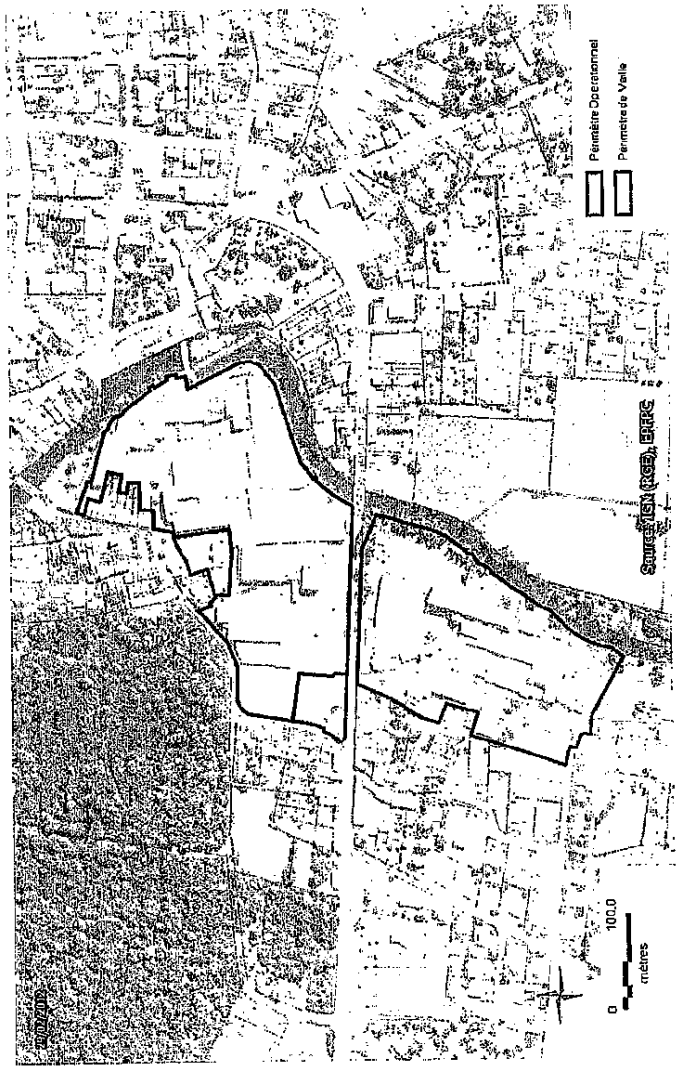
Annexe n°2 : Objectifs et des orientations d'aménagement de l'opération

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

MC AT

Convention projet n° CP 16 – 12 - 003
Communauté de Communes Bandiat-Tardoire

Annexe n°1



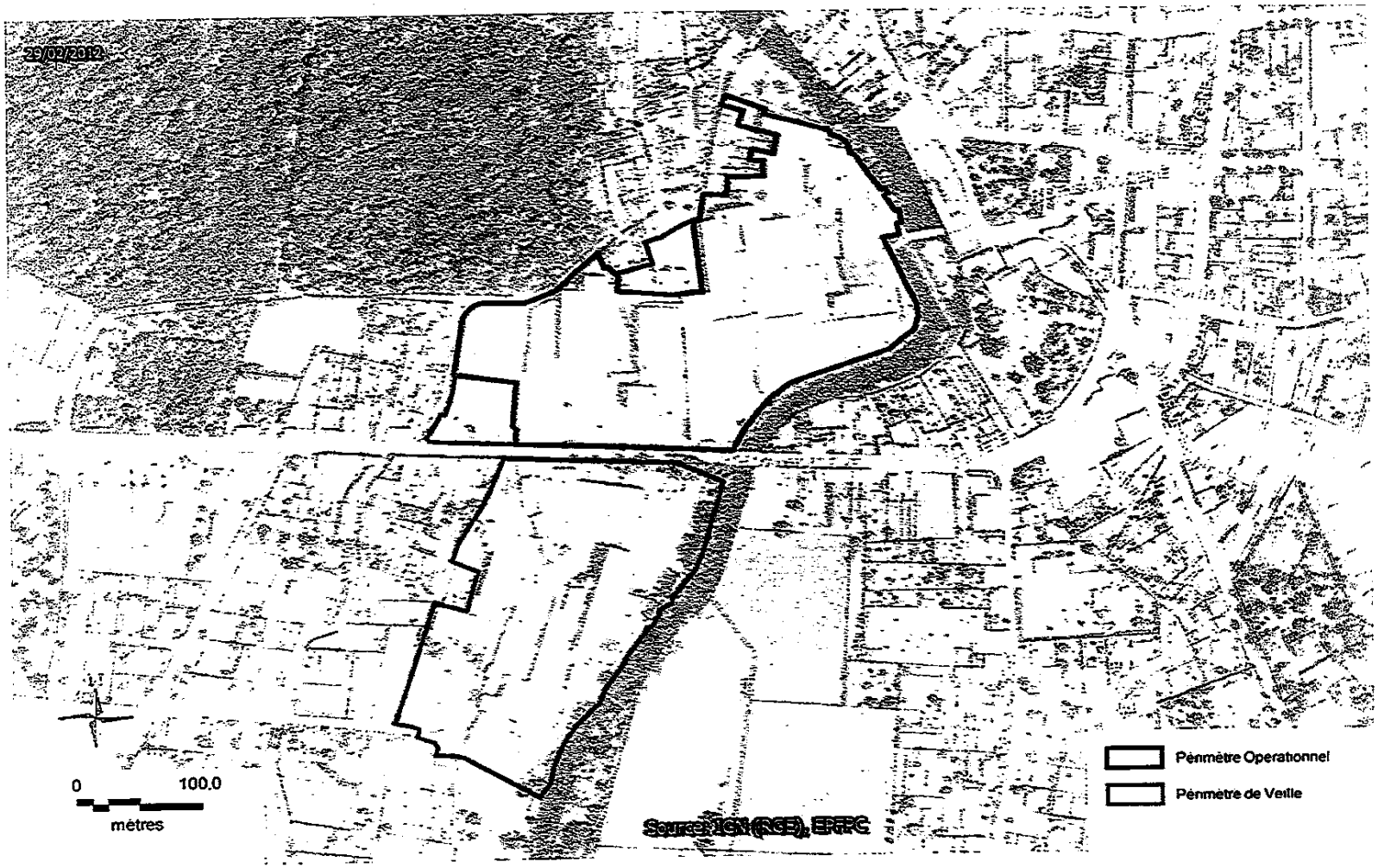
MC AT

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Annexe n°1

Convention projet n° CP 16 – 12 - 003

Communauté de Communes Bandiat-Tardoire



Annexe n°2

Communauté de Communes Bandiat Tardoire

Etude diagnostic sur la requalification de l'espace industriel « Saint Florent/Taracole » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint Projet Saint-Constant

30 janvier 2012

BURGEAP

Convention Projet EPF PC – CdC Bandiat-Tardoire n°CP-15-12-003 mars 2012

Communauté de Communes Bandiat Tardoire

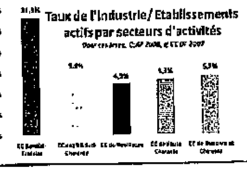
LE SITE DE SAINT FLORENT TARACOLE,
enjeu pour le territoire et ses projets

rc ht

21/03/2012

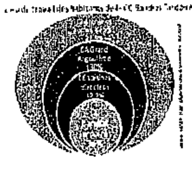
LA DIMENSION ORGANISATIONNELLE

- Une Communauté de Communes encore jeune, créée en 1996
  - Qui regroupe 14 communes pour près de 15 000 habitants
  - Au cœur d'une ensemble plus vaste le Pays Horte et Tardoire
- Une Communauté de Communes qui met en œuvre la compétence obligatoire de développement économique, mais qui en termes d'aménagement et d'urbanisme doit apprendre à travailler en lien avec les communes en fonction des projets et compte tenu aussi de disparités au niveau des documents d'urbanisme en vigueur (POS, PLU..)
- Un territoire à vivre, un territoire qui se construit
- Un territoire encore marqué par une réalité industrielle forte



LA DEMOGRAPHIE

- Une certaine croissance démographique au niveau communautaire (+10% sur 1999/2007) mais marquée par plusieurs facteurs :
  - Le dépeuplement de la ville centre ...
  - Une baisse de la taille des ménages ...
- Lieu de résidence et lieu de travail :



rc ht

La situation économique, quelques éléments

- Même de manière beaucoup plus modeste, et malgré la disparition de Chargneuc, le secteur industriel est toujours présent (compte tenu aussi du rôle de Chaze[illegible]) caractéristique de nombreux territoires ruraux où l'industrie était très présente
- Un territoire composé à 93% d'entreprises de moins de 10 salariés, dont 61 [illegible] sans salariés
- On constate une absence de pépinière, le territoire dispose en revanche d'un hôtel d'entreprises. Il est probable que la capacité à proposer des ateliers sous forme locative (de 200 à 1 500 m²), de manière compétitive par rapport à Angoulême, pourrait accélérer et conforter le renouvellement du tissu des petites entreprises.
- Un territoire qui recèle un potentiel touristique très fort avec des richesses architecturales et patrimoniales ainsi qu'un environnement naturel de grande qualité
- En revanche on constate un manque d'infrastructures hôtelières pouvant contribuer à transformer un tourisme de passage à la journée à un tourisme de séjour (court)

L'histoire industrielle du site et celle du territoire

- Un site porteur de l'histoire industrielle du territoire :
  - [illegible] 1937
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
- Un site pourvoyeur d'emplois (jusqu'à 2000 personnes) pour l'ensemble du territoire au-delà des deux communes d'implantation
- Un site qui reste dans la mémoire collective lui conférant une dimension affective forte et qui en fait l'un des deux « marqueurs » avec le château de la Rochefoucauld.

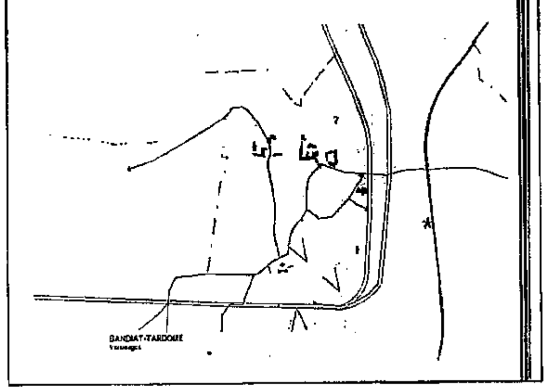
RC AF 3

21/03/2012

Les enjeux du site

- Un site résolument d'intérêt et d'enjeu communautaire :
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
- Un lieu de valorisation du patrimoine :
  - [illegible]
  - [illegible]
- Un lieu d'innovation, un site d'expérimentation :
  - [illegible]
  - [illegible]
- Un lieu d'exemplarité environnementale
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]

Urbanisme : un site à intégrer dans son environnement



RC AF 4

Communauté de Communes
Bandiat Tardoire

BURGEAP

Diagnostic technique et environnemental,
Quel niveau de pollution? Quels enjeux de démolition? Quels coûts....?

DIAGNOSTIC POLLUTION : SYNTHESE DE L'ETAT DES MILIEUX

BURGEAP

❑ SOLS :

- Un total de 100 sondages de reconnaissance de sols (soit environ 1 sondage par 1 000 m²) :
  - 34 sondages de sol realisés en 2011 par BURGEAP,
  - 66 sondages réalisés dans le cadre d'anciens diagnostics menes sur le site

En dehors du gouffre et stockages attenants, les impacts mesurés sont :

- ponctuellement des polluants volatils,
- polluants métalliques et/ou organiques peu ou pas volatils.

❑ EAUX SOUTERRAINES :

- 6 piézomètres (dont 3 mis en place en 2011 par BURGEAP)
- 5 prélèvements d'eau souterraine en 2011 (et suivi depuis 2003 MECAPLAST sur 2 piézomètres)

Pas d'impact significatif de la nappe : traces de COHV, phtalates et métaux. A l'exception du manganèse toutes les teneurs analysées sont inférieures aux seuils d'eau potable.

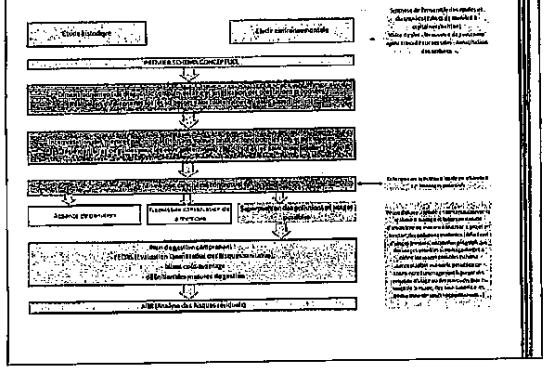
❑ SEDIMENTS :

- 3 prélèvements de sédiments de la Tardoire
- 1 prélèvement réalisé en amont du site par HydroInvest en 2004

Impact en hydrocarbures et métaux à l'amont du site

METHODOLOGIE DIAGNOSTIC POLLUTION

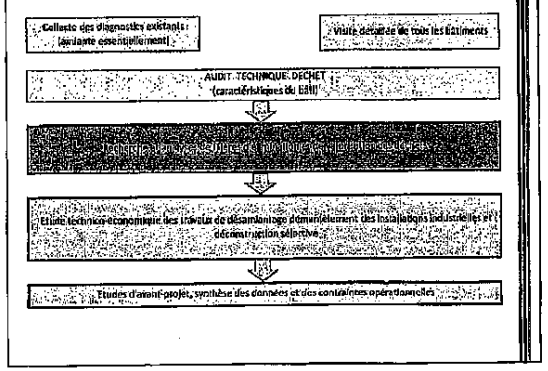
BURGEAP



RC AT

METHODOLOGIE PROBLEMATIQUE BATI

BURGEAP



RC AT

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

PROBLEMATIQUE BÂTI : LES RESULTATS

BURGEAP

- Désamiantage et déconstruction sélective du site
  - Levé des mètres et quantités de matériaux par site et par bâtiment (ferrobes, bétons, briques, métal, amiante, ...)
  - Identification des traitements et filières envisageables d'élimination, valorisation des métaux
  - [illegible]
  - Méthodologie démolition : a priori pelle mécanique la plus adaptée
- Estimation du coût de déconstruction de l'ensemble du site
  - Travaux préparatoires, désamiantage, déconstruction

    budget prévisionnel environ 3,03 M€
  - MOE : [illegible]

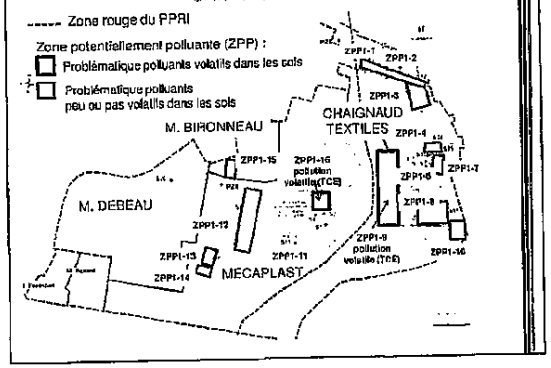
SYNTHESE DES ZONES POTENTIELLEMENT POLLUANTES SAINT FLORENT

BURGEAP

----- Zone rouge du PPRI

Zone potentiellement polluante (ZPP) :

- Problématique polluants volatils dans les sols
- Problématique polluants peu ou pas volatils dans les sols



tc AT

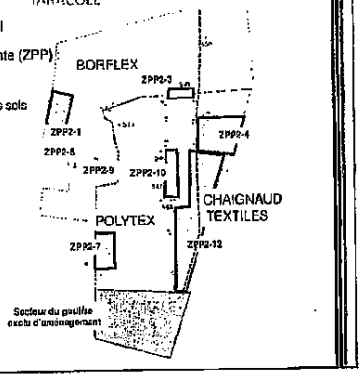
SYNTHESE DES ZONES POTENTIELLEMENT POLLUANTES TARACOLE

BURGEAP

----- Zone rouge du PPRI

Zone potentiellement polluante (ZPP)

- Problématique polluants peu ou pas volatils dans les sols



ORIENTATION DU CHOIX DES USAGES ET MESURES DE GESTION

BURGEAP

- COMPATIBILITE DE LA POLLUTION AVEC LES USAGES :

  [illegible]

- VOIES D'EXPOSITION

  [illegible]

  Etant donnée la valeur pondérée de ce risque, il sera recommandé de réaliser des diagnostics complémentaires au droit des futurs aménagements, lorsque le projet sera précisé

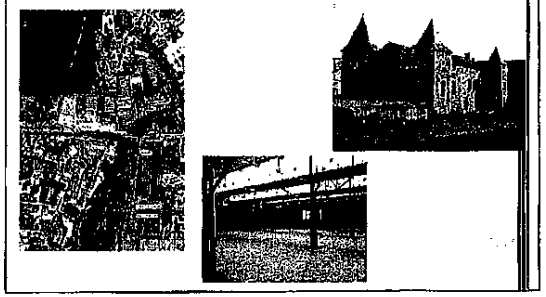
tc AT

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

SYNTHESE ANALYSE TECHNIQUE

Analyse technique des bâtis existants sur la zone Saint Florent :

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

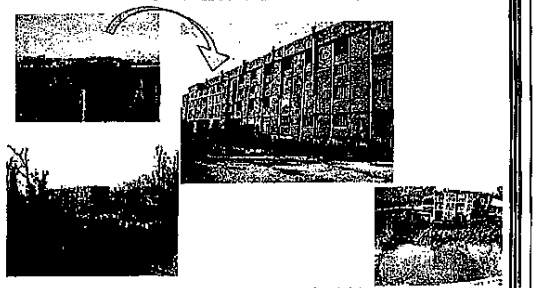


SYNTHESE ANALYSE TECHNIQUE

1) **Coût global travaux d'une démolition total du site sans projet**
   → **3 M€ HT à détailler selon le processus de déconstruction/valorisation**
2) **Volume de déconstruction sur ensemble du site**
   → **50 000m3 de matériaux & 2 500 tonnes d'aciers à traiter**
3) **Les techniques spécifiques de démolition & déconstruction seront adaptées**
4) **Le calendrier des démolitions sera phasé selon les zones d'intervention**

- [illegible]
- [illegible]
  → [illegible]
- [illegible]
  → [illegible]
- [illegible]
  → [illegible]
- [illegible]
  → [illegible]

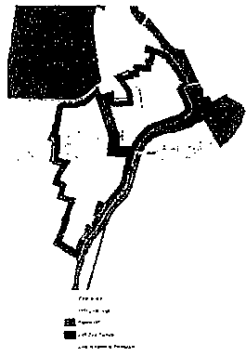
SYNTHESE ANALYSE TECHNIQUE



La zone Tarocole pourra être phasée ultérieurement:

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

URBANISME : LES CONTRAINTES



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Communauté de Communes
Bandiat Tardoire

LE SITE DE SAINT FLORENT TARACOLE,
le projet pour l'avenir, principes et orientations techniques et environnementales

LES UTILISATIONS POTENTIELLES DU SITE

❑ Un site qui peut répondre à de nombreux besoins exprimés par le territoire :

LE PRINCIPE DE LA DEMARCHE

❑ La vraie question n'est pas celle de choisir à ce stade un scenario :

❑ En revanche d'autres questions sont à aborder :

❑ Ce sont les approfondissements des projets, les postures innovantes qui pourront orienter le devenir du site :

PROCHAINE PASSE : PRISE EN MAIN DU SITE / PROJETS

❑ Engager la déconstruction :

❑ Ouvrir le site et organiser les circulations internes :

❑ Aménager des espaces verts :

❑ Valoriser le Prieuré :

❑ Faciliter le développement des activités présentes

❑ Conservation de batiments :

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

PRÉCÉDÉ PHASE 1 REPRISE EN MAIN DU SITE

- Estimation des surfaces:
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
- Estimation financière :
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
  - [illegible]
    - [illegible]
    - [illegible]

Approche globale pour prise en main du site lors des 5 années à venir hors acquisitions foncières & réhabilitation des existants conservés

→ [illegible]

PLAN DE GESTION : MESURES DE GESTION RETENUES

BURGEAP

[illegible]

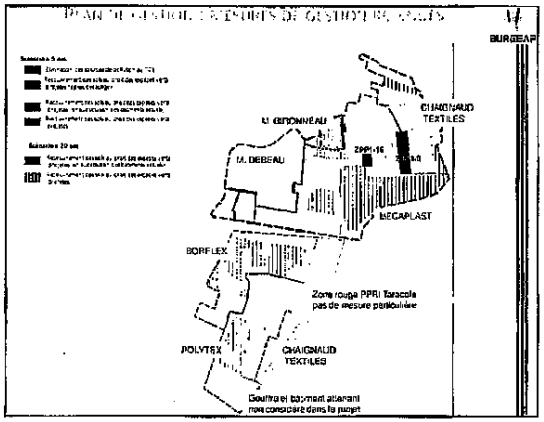
Mesure de gestion	Scénario à 5 ans	Scénario à 20 ans	TOTAL
Les excavations et traitement sur site en bioterre des terres impactées au TCE (ZPPI-9 et ZPPI-16) *Coût comprenant 10% de Moe et 10% d'aléas et fonction du volume effectivement impacté*	55 et 250 k€ HT y compris ingénierie de suivi des travaux et aléas en fonction du volume effectivement impacté	Pas de dépollution identifiée à ce stade d'esquisse du projet	55 à 250 k€ HT
Confinement physique superficiel par apport de terre saine (hors zone rouge Taracole) *Coût unitaire de 15 à 30 €/m³ HT*	10 000 à 11 950 m³ 150 à 300 k€ HT	6 000 m³ 90 à 180 k€ HT	240 à 480 k€ HT
TOTAL	205 à 550 k€ HT	90 à 180 k€ HT	295 à 780 k€ HT

[illegible]

MC
AT

PLAN DE GESTION : MESURES DE GESTION RETENUES

BURGEAP

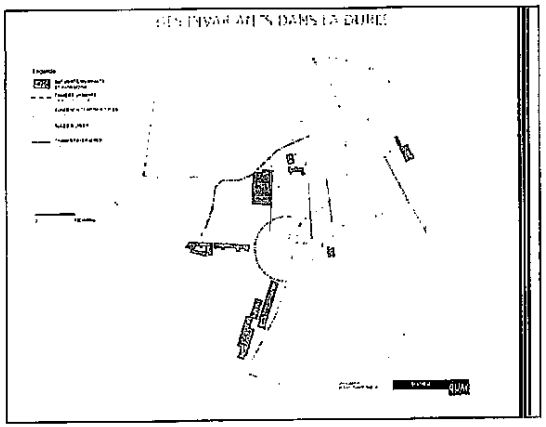


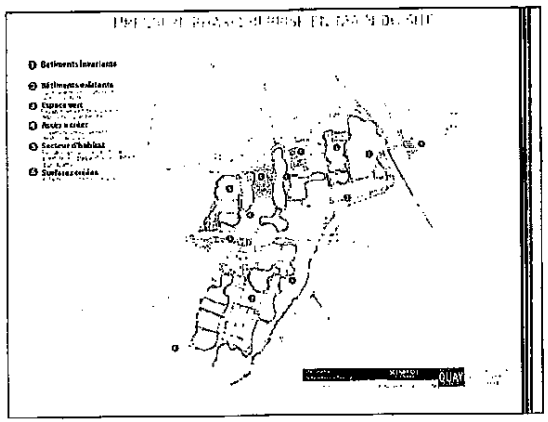
Communauté de Communes
Bandiat Tardoire

QUAY

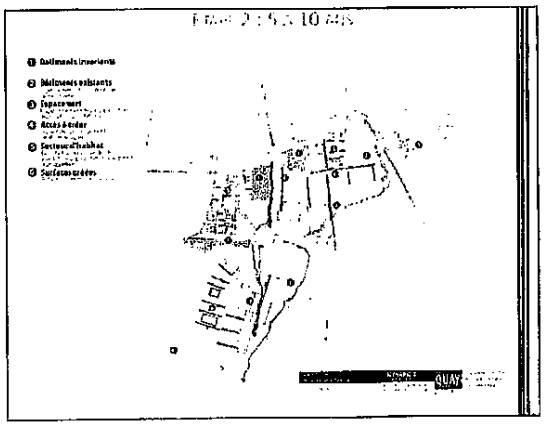
MC
AT

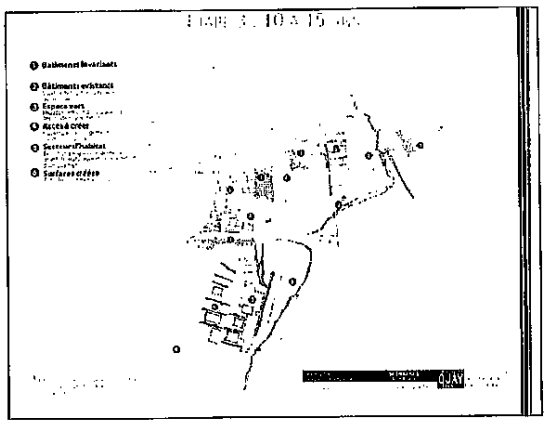
ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine



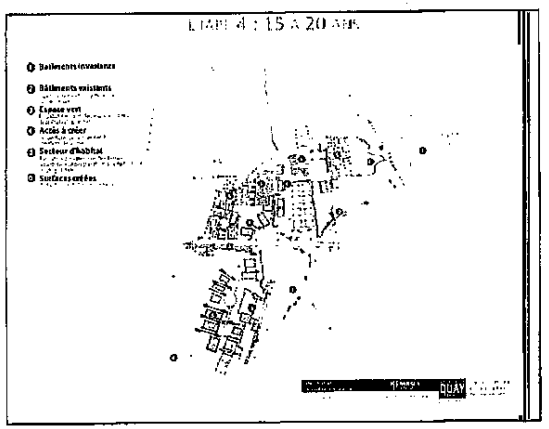


15





16



Communauté de Communes
Beaudiat Tardoire

montage et synthèse

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-03-20-063 - B-2018-36 - Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Bilan surfaces

Tableau des surfaces

Définitions :
SHOB - Surface Hors Oeuvre Brute
Surface extérieure des murs

↓ = Construction progressive

	Surface Existant Restant ou en projet de reconversion	Surface Démolition (par scénario)	Constructions Neuves Activités (par scénario)	Constructions Neuves Hab-tat
Scénario 0 m/ouvrage	120 000 m²			↓
Scénario 1 0 à 5 ans	52 000 m²	68 000 m²	0	↓
Scénario 2 5 ans à 10 ans	38 000 m²	14 000 m²	1 000 m²	↓
Scénario 3 10 ans à 15 ans	30 000 m²	8 000 m²	2 000 m²	↓
Scénario 4 15 ans à 20 ans	25 000 m²	5 000 m²	4 000 m²	6 500 m²
TOTAL	25 000 m²	95 000 m²	7 000 m²	6 500 m²

Surface construite à + 20 ans : 38 500 m² (neuf et reconversion).

Principes de portage et de gouvernance

☐ Une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes:

- [illegible]

☐ Durée → [illegible]

☐ Périmètre → [illegible]

☐ Acquisition → [illegible]
☐ Information réciproque → [illegible]

☐ Conditions préalables → [illegible]

☐ Plan [illegible]

☐ Une équipe projet :

- [illegible]

MC AS

A terme des portages différents...

Par la suite en fonction des projets, des cessions partielles ou des mises à disposition de longue durée pourront être opérées en faveur de maîtres d'ouvrages publics ou privés :

[illegible]	[illegible]
activité industrielle	privée
habitat	privée et publique
associations	publique
Siège CDC	publique
hôtel	privée
Base nautique	publique/privée
Activités tertiaires formation...	Privée/publique

Cette répartition dans le temps et dans l'espace permettra aussi de répartir les investissements et les charges. Ainsi ce n'est pas la Communauté de Communes qui va supporter la totalité des coûts.

Synthèse financière

[illegible]	première étape d'ici à 2017	ASSIETE 2017-2030
Acquisitions	500 K€	fonction des projets et des maîtrises d'ouvrages
dépollution	300 K€	
déconstrution/aménagement	1 200 K€	
Total	2 000 K€ soit 400 K€ par an	
Cessions		au minimum : 500 K€

- Un investissement important certes mais à comparer au budget de la Communauté de Communes avec près de 900 K€ de dépenses annuelles
- Des subventions à mobiliser
- Des investissements à amortir sur un longue durée
- Un poste fonctionnement/exploitation à prévoir

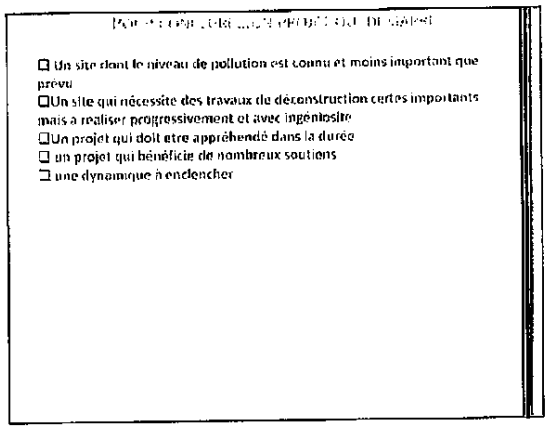
MC AS

21/03/2012

[illegible]

- ☐ Un site dont le niveau de pollution est connu et moins important que prévu
- ☐ Un site qui nécessite des travaux de déconstruction certes importants mais à réaliser progressivement et avec ingéniosité
- ☐ Un projet qui doit être appréhendé dans la durée
- ☐ un projet qui bénéficie de nombreux soutiens
- ☐ une dynamique à enclencher

MC AT 21



Annexe n° 3

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

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :
L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

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

Article 2 :
Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Communauté de Communes dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Communauté de Communes.

Article 3 :
Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Communauté de Communes, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

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

Article 4 :
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :
La Communauté de Communes accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

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

Article 6 :
La Communauté de Communes ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

MC AT 1

Article 7 :
La Communauté de Communes fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.
La Communauté de Communes se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :
La Communauté de Communes est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

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

Article 9 :
Dans le cas particuliers, où la Communauté de Communes souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :
Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Communauté de Communes peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

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

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

Article 11 :
Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Communauté de Communes à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.
En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Communauté de Communes prendra fin de plein droit.

Article 12 :
La Communauté de Communes rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.
La Communauté de Communes remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Article 13 :
La Communauté de Communes est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Communauté de Communes, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :
La Communauté de Communes est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Communauté de Communes.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

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

Article 16 :
La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :
Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

ooooo