



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AQUITAINE-LIMOUS
IN-POITOU-CHAREN
TES

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2016-037

PUBLIÉ LE 22 JUILLET 2016

Sommaire

Agence Régionale de Santé

R75-2016-07-20-001 - ARRETE modificatif PAR'A LA PLAGES (3 pages) Page 4

AGENCE REGIONALE DE SANTE D'AQUITAINE LIMOUSIN

POITOU-CHARENTES

R75-2016-07-13-015 - Arrete CDUSSALPC 130716 (3 pages) Page 8

R75-2016-07-13-019 - Arrete CPALPC 130716 (3 pages) Page 12

R75-2016-07-13-017 - Arrete CSOSALPC 130716 (6 pages) Page 16

R75-2016-07-13-018 - Arrete CSPALPC 130716 (5 pages) Page 23

R75-2016-07-13-016 - Arrete CSPCAMSALPC 130716 (4 pages) Page 29

ARS

R75-2016-07-21-001 - Décision de renouvellement de l'autorisation d'exercer l'activité de soins de longue durée délivrée au CH de Fumel (3 pages) Page 34

ARS ALPC

R75-2016-07-12-002 - Décision autorisant un médecin à assurer la gestion d'un stock de médicaments dans un CSAPA (Dr DAGUERRE - CSAPA 64 Pays Basque) (3 pages) Page 38

DRAAF

R75-2016-07-18-003 - Arrêté préfectoral portant modification de l'arrêté de labellisation des CEPPP pour les départements de la Dordogne, de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne et des Pyrénées-Atlantiques (1 page) Page 42

R75-2016-07-18-004 - Nomination des membres du Conseil d'Administration de l'établissement public local d'enseignement et de formation professionnelle agricoles du Lot-et-Garonne (2 pages) Page 44

DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-07-20-003 - ARRETE fixant les conditions d'intervention pour l'utilisation des crédits de l'Etat en 2016, au titre de l'aide aux investissements immatériels, (Conseil stratégique) dans le cadre de la mise en oeuvre en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes du dispositif d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation en commun de matériel agricole (CUMA) du 20 Juillet 2016 (6 pages) Page 47

R75-2016-07-20-002 - ARRETE fixant les conditions d'intervention pour l'utilisation des crédits de l'Etat en 2016, au titre de l'aide aux investissements matériels, dans le cadre de la mise en oeuvre en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes du dispositif d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) du 20 Juillet 2016 (6 pages) Page 54

DRDJSCS ALPC

R75-2016-07-18-002 - arrêté portant agrément pour l'organisation de séjours de "vacances adaptées organisées" (2 pages) Page 61

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-06-22-013 - CA 2016-39 Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention projet n°CCA 16-14-025 entre la Commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (logement et centre-bourg) (19 pages) Page 64

| | |
|--|----------|
| R75-2016-06-22-014 - CA 2016-40 Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (logements) (21 pages) | Page 84 |
| R75-2016-06-22-015 - CA 2016-41 Approbation du projet : Convention opérationnelle n°CCA 17-16-..... D'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune de La Jarrie, La Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (16 pages) | Page 106 |
| R75-2016-06-22-016 - CA 2016-42 Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention projet n°CP 86-13-024 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « cœur de ville » entre la Commune de Buxerolles et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (logements et centre-ville) (17 pages) | Page 123 |
| R75-2016-06-22-017 - CA 2016-43 Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (La Sapinière) (14 pages) | Page 141 |
| R75-2016-06-22-018 - CA 2016-44 Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (développement économique) (13 pages) | Page 156 |
| R75-2016-06-22-019 - CA 2016-52 Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière « redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – Cœur d'agglomération » entre la commune d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (15 pages) | Page 170 |
| SGAR ALPC | |
| R75-2016-07-21-002 - ARRÊTÉ portant modification de la composition du conseil économique social et environnemental de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes (2 pages) | Page 186 |

Agence Régionale de Santé

R75-2016-07-20-001

ARRETE modificatif PAR'A LA PLAGES

*Rejet d'une demande confirmative de création d'une officine de pharmacie :
SARL PAR'A LA PLAGES à La Flotte en Ré (17630) représentée par M Arnaud CANTE*

DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE

Département de la Charente Maritime

Arrêté modificatif du 20 juillet 2016

Rejet d'une demande confirmative de création
d'une officine de pharmacie :
SARL PAR'A LA PLAGES à La Flotte en Ré (17630)
représentée par M Arnaud CANTE

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes,

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.5125-3 à L5125-16, L.5125-14, L.5125-32 et R.5125-1 à R.5125-11 ;

VU la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;

VU le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;

VU le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU la décision du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine Limousin Poitou-Charentes portant délégation permanente de signature du 4 février 2016 ;

VU l'arrêté du 21 mars 2000 fixant la liste des pièces justificatives devant être jointes à une demande de création, de transfert ou de regroupement d'officine de pharmacie ;

VU l'arrêté du 10 juin 2016 du Directeur Général de l'ARS ALPC portant rejet d'une demande confirmative de création d'une officine de pharmacie ;

CONSIDERANT la demande confirmative présentée par M Arnaud Cante, gérant du commerce de para-pharmacie SARL PAR'A LA PLAGE, dont le dossier a été déclaré complet le 11 février 2016, visant à obtenir l'autorisation de créer une officine sise zone commerciale de La Croix Michaud à la Flotte en Ré (17630) ;

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L5125-4 du Code de santé publique, ont été demandés, préalablement à la décision du Directeur de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, les avis du Préfet de la Charente Maritime, du Syndicat des Pharmaciens de la Charente Maritime et du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens ;

CONSIDERANT l'avis défavorable du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens du Poitou-Charentes en date du 3 juin 2016 qui conclut en ces termes : « *En conclusion, cette demande de création ne répond pas aux conditions de l'article L.5125-11 du CSP ; en effet, la Commune de La Flotte en Ré dans laquelle la création est demandée, ne recense pas le nombre d'habitants requis au regard du recensement Insee 2012, au regard des éléments en notre possession et des textes actuels.* » ; l'avis défavorable du Syndicat des Pharmaciens de Charente-Maritime en date du 7 juin 2016 qui indique notamment, en référence à l'article L.5125-11 du CSP, que la commune de La Flotte en Ré comporte déjà une officine et que la création d'une deuxième serait contraire aux dispositions réglementaires, et qui précise également : « *... que si l'importance de la population desservie, à savoir la population résidente et saisonnière est prise en compte pour l'étude de la population du quartier d'accueil, quand bien même cette population serait importante en zone touristique ... cette prise en compte n'a lieu qu'après vérification du respect initial des quotas susmentionnés* » ;

CONSIDERANT que pour les avis sollicités mais restés sans réponse, l'article R5125-2 dispose que l'avis est réputé rendu passé un délai de deux mois; que ces avis n'ont qu'une valeur consultative et ne sauraient lier le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé dans sa prise de décision ;

CONSIDERANT que le seuil de population résidente sur la commune de la Flotte en ré (2957 ha lors du dernier recensement en vigueur au 1^{er} janvier 2016) ne permet pas l'implantation d'une deuxième officine, et que la prise en compte tant des projets immobiliers de la commune que de sa capacité d'hébergement saisonnier (résidences secondaires, camping...) ne le permet pas non plus, la population de passage ne devant pas être prise en compte ;

CONSIDERANT que le maillage officinal de l'île de Ré (10 pharmacies) répond aux besoins de la population résidente et estivale ;

CONSIDERANT que le local proposé a fait l'objet d'un avis défavorable du Pharmacien Inspecteur de Santé Publique en date 2 juin 2016, le dossier ne répondant pas aux exigences des articles R5125-9 à R5125-11 du code de la santé publique ;

ARRETE

Article 1^{er} : La demande confirmative de création d'une officine de pharmacie sise zone commerciale de La Croix Michaud sur la commune de La Flotte en Ré est rejetée.

Article 2 : La présente décision peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification à personne :

- Soit d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre en charge des Affaires Sociales, de la Santé et des Droits des Femmes ;
- Soit d'un recours gracieux devant le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine Limousin Poitou-Charentes ;
- Soit d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif territorialement compétent.

Le recours hiérarchique ne constitue pas un préalable obligatoire à l'exercice des autres voies de recours.

Article 3 : La directrice adjointe de la Santé Publique de l'Agence régionale de santé Aquitaine Limousin Poitou-Charentes est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 20 juillet 2016

**Pour le Directeur Général
de l'Agence Régionale de Santé
d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes
par délégation,
Le Directeur de la santé publique**



Jean JAOUEN

AGENCE REGIONALE DE SANTE D'AQUITAINE
LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

R75-2016-07-13-015

Arrete CDUSSALPC 130716

Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la composition de la commission spécialisée dans le domaine des droits des usagers du système de santé de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes

**Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la
composition de
la commission spécialisée
dans le domaine des droits des usagers
du système de santé
de la conférence régionale de la santé
et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin
Poitou-Charentes**

Le directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1432-4 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n°2010-348 du 31 mars 2010 relatif à la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, modifié par le décret n°2010-938 du 24 août 2010 et par le décret du 30 décembre 2015 ;

Vu l'arrêté du 1^{er} juillet 2016 fixant la composition de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes modifié ;

Vu les décisions de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, le 11 juillet 2016 ;

arrête

Article 1er : sont nommées membres de la commission spécialisée dans le domaine des droits des usagers du système de santé de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes les personnes dont les noms suivent :

1° Collège des représentants des collectivités territoriales du ressort géographique de l'agence : un représentant

Désignation en cours.

2° Collège des représentants des usagers de services de santé ou médico-sociaux

- **deux représentants des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1 :**

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Patrick CHARPENTIER | Bruno MAYNARD | Françoise COULAUD |
| Olivier MONTEIL | Fiammetta BASUYAU | Josette AYMARD |

- un représentant des associations de retraités et personnes âgées :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|---------------|----------------|--------------------|
| Gilles BRUNET | Reine PAPILLON | Anne-Marie BARRAUD |
| René DE NADAI | Martine MARTY | Jean-Claude BATS |

- un représentant des associations des personnes handicapées :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Diane COMPAIN | Marie-Claude LECLERC | Désignation en cours |
| Thierry PERRIGAUD | Laurent MATHIEU | Désignation en cours |

3° Collège des représentants des conférences de territoire mentionnées à l'article 1434-17

- un représentant des conférences de territoire :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|---------------|------------------|
| Claudine GUERIN | Renée LAURIBE | Vincent SEGUINOT |

4° Collège des représentants des partenaires sociaux

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|----------------|------------------|----------------|
| Nathalie TESTE | Maryse MONTANGON | Patrick GAUDIN |

5° Collège des acteurs de la cohésion et de la protection sociale

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------------|----------------|--------------------|
| Emmanuelle FOURNEYRON | Bertrand FAURE | Jean-Michel DELILE |

6° Collège des acteurs de la prévention et de l'éducation pour la santé : 10 membres (20 suppléants)

- un représentant des services de santé scolaire et universitaire

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|---------------|-----------------|-------------------|
| Sandra ORAZIO | Brigitte AUDOUX | Elisabeth DEVAINE |

7° Collège des offreurs des services de santé

- un représentant de l'ordre des médecins

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------|---------------------------|---------------|
| Larvi OUALI | Frédéric LAURENTJOYE (33) | Michel BARRIS |

Article 2 : Le mandat des membres de la commission s'effectue pour une durée de quatre ans.

Article 3 : Participent, avec voix consultative, aux travaux de la conférence et au sein des formations :

- le Préfet de région ou son représentant,
- le président du conseil économique et social régional ou son représentant,
- les chefs de service de l'Etat en région ou leurs représentants,
- le Directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant,
- Un représentant des conseils des organismes locaux d'assurance maladie relevant du régime général ou son représentant,
- Monsieur Alain DUC, président de l'ARAMSA ou son représentant,
- le président de la caisse de base du régime social des indépendants ou son représentant.

Article 4 : Les recours contre le présent arrêté sont présentés devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de la date de notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 5 : Le directeur du pilotage, de la stratégie et des parcours de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 13 juillet 2016

Le Directeur général
de l'agence régionale de santé
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,



Michel LAFORCADE

AGENCE REGIONALE DE SANTE D'AQUITAINE
LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

R75-2016-07-13-019

Arrete CPALPC 130716

Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la composition de la commission permanente de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes

**Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la
composition de la commission permanente
de la conférence régionale de la santé
et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin
Poitou-Charentes**

DIRECTION GÉNÉRALE

Le directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1432-4 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n°2010-348 du 31 mars 2010 relatif à la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, modifié par le décret n°2010-938 du 24 août 2010 et par le décret du 30 décembre 2015 ;

Vu l'arrêté du 1^{er} juillet 2016 fixant la composition de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes modifié ;

Vu les décisions de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, le 11 juillet 2016 ;

arrête

Article 1^{er} : sont nommées membres de la commission permanente de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes les personnes dont les noms suivent :

1° Collège des représentants des collectivités territoriales du ressort géographique de l'agence : 3 représentants

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Françoise JEANSON | Philippe NAUCHE | Désignation en cours |
| Désignation en cours | Désignation en cours | Désignation en cours |
| Nicolas BRUGERE | Alban LACAZE | Désignation en cours |

2° Collège des représentants des usagers de services de santé ou médico-sociaux : 3 représentants

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|----------------|----------------------|----------------------|
| Serge ROBERT | Hubert DE LA ROCQUE | Alexandre RICCO |
| Yvon LE YONDRE | Danielle BOIZARD | Marie-France GLISIA |
| Diane COMPAIN | Marie-Claude LECLERC | Désignation en cours |

3° Collège des représentants des conférences de territoire mentionnées à l'article 1434-17 : un représentant

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|-----------------|----------------|
| Gérard CLEDIERE | Joël MALGOUYARD | Michel JACQUET |

4° Collège des représentants des partenaires sociaux : un représentant

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------------|-----------------|----------------------|
| Christian PELOUX | Elisabeth FREBY | Désignation en cours |

5° Collège des acteurs de la cohésion et de la protection sociale : un représentant

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------|------------------|-------------------------|
| Guy CHARRE | Martine FRANCOIS | Vahé-François BOYADJIAN |

6° Collège des acteurs de la prévention et de l'éducation pour la santé : un représentant

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------------|---------------|----------------------|
| Jean-François NYS | Julien GIRAUD | Désignation en cours |

7° Collège des offreurs des services de santé : cinq représentants

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Hervé LEON | Jean-François VINET | Jean-Luc DAVIGO |
| Marie-France GAUCHER | Christophe REGNIEZ | Désignation en cours |
| Joël ARNAUD | Eric CHEVROLET | Vincent MARTINEZ |
| Claude BERRARD | Désignation en cours | Désignation en cours |
| Véronique DEMAISON | Céline BIGEAU | Désignation en cours |

Article 2 : siègent également au sein de la commission permanente :

- Monsieur Bertrand GARROS, président de la CRSA,
- les présidents des quatre commissions spécialisées en tant que vice-présidents de la commission permanente. Ceux-ci seront désignés lors de la première séance de chaque commission

Article 3 : Le mandat des membres de la commission s'effectue pour une durée de quatre ans.

Article 4 : Participent, avec voix consultative, aux travaux de la conférence et au sein des formations :

- le Préfet de région ou son représentant,
- le président du conseil économique et social régional ou son représentant,
- les chefs de service de l'Etat en région ou leurs représentants,
- le Directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant,

- Un représentant des conseils des organismes locaux d'assurance maladie relevant du régime général ou son représentant,
- Monsieur Alain DUC, président de l'ARAMSA ou son représentant,
- le président de la caisse de base du régime social des indépendants ou son représentant.

Article 5 : Les recours contre le présent arrêté sont présentés devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de la date de notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 6 : Le directeur du pilotage, de la stratégie et des parcours de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 13 juillet 2016

Le Directeur général
de l'agence régionale de santé
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,



Michel LAFORCADE

AGENCE REGIONALE DE SANTE D'AQUITAINE
LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

R75-2016-07-13-017

Arrete CSOSALPC 130716

Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la composition de la commission spécialisée d'organisation des soins de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes

**Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la
 composition de la commission spécialisée
 d'organisation des soins de la conférence
 régionale de la santé
 et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin
 Poitou-Charentes**

Le directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1432-4 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n°2010-348 du 31 mars 2010 relatif à la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, modifié par le décret n°2010-938 du 24 août 2010 et par le décret du 30 décembre 2015 ;

Vu l'arrêté du 1^{er} juillet 2016 fixant la composition de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes modifié ;

Vu les décisions de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, le 11 juillet 2016 ;

arrête

Article 1er : sont nommées membres de la commission spécialisée d'organisation des soins de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes les personnes dont les noms suivent :

1° Collège des représentants des collectivités territoriales du ressort géographique de l'agence

▪ **un conseiller régional :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|------------------|----------------------|----------------------|
| François VINCENT | Gérard VANDENBROUCKE | Désignation en cours |

▪ **un président de conseil départemental :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|--|-----------------|----------------------|
| Le président du conseil départemental de la Haute Vienne ou son représentant : Monique PLAZZI | Gulzen YILDIRIM | Désignation en cours |

- **un représentant des groupements de communes** : la désignation du représentant des communautés de communes sera faite après la désignation des représentants par l'assemblée des communautés de France.
- **un représentant des communes** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|--------------|----------------------|
| Nicolas BRUGERE | Alban LACAZE | Désignation en cours |

2° Collège des représentants des usagers de services de santé ou médico-sociaux

- **deux représentants des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-------------------|------------------|------------------------|
| Ginette POUPARD | Françoise TISSOT | Bernadette FREYSSIGNAC |
| Jean-Claude ARNAL | Dominique DOLLET | Jean-Claude ARTUS |

- **un représentant des associations de retraités et personnes âgées** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|----------------------|---------------|------------------|
| Marie-Josette METROT | Gisèle XAVIER | Jean-Luc RONDEAU |

- **un représentant des associations des personnes handicapées** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|----------------------|--------------------|----------------------|
| Francis PAPATANASIOS | Lise FOREST PASCAL | Désignation en cours |

3° Collège des représentants des conférences de territoire mentionnées à l'article 1434-17

- **un représentant des conférences de territoire** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|-----------------|----------------|
| Gérard CLEDIERE | Joël MALGOUYARD | Michel JACQUET |

4° Collège des représentants des partenaires sociaux

- **trois représentants des organisations syndicales de salariés** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Brigitte LAVIGNE | Florence DEBUT-BELLOT | Robert TESSIER |
| Nathalie TESTE | Maryse MONTANGON | Patrick GAUDIN |
| Jean-Philippe BOYE | Michel DONNETTE | Jean-François SURBIER |

- **un représentant des organisations syndicales d'employeurs** : désignation en cours
- **un représentant des organisations syndicales des artisans, des commerçants et des professions libérales** :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------------|-------------|----------------------|
| Jean-Luc DELABANT | Dany GUERIN | Désignation en cours |

- **un représentant des organisations syndicales des exploitants agricoles :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-----------------|---------------|------------------|
| Patrick VASSEUR | Bernard GOUPY | Christophe HERVY |

5° Collège des acteurs de la cohésion et de la protection sociale

- **un représentant de la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail ou de la structure équivalente, au titre de l'assurance vieillesse :**

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------|------------------|-------------------------|
| Guy CHARRE | Martine FRANCOIS | Vahé-François BOYADJIAN |

- **un représentant de la mutualité française :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|--------------|----------------|-------------------|
| Yves QUENTIN | Bernard BERTIN | Françoise BEYSSEN |

6° Collège des acteurs de la prévention et de l'éducation pour la santé

- **un représentant des organismes œuvrant dans le champ de la promotion de la santé, la prévention ou l'éducation pour la santé :**

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Sylvie FAUGERAS | Désignation en cours | Désignation en cours |

- **un représentant des organismes œuvrant dans le domaine de l'observation de la santé, de l'enseignement et de la recherche :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------------|---------------|----------------------|
| Jean-François NYS | Julien GIRAUD | Désignation en cours |

7° Collège des offreurs des services de santé

- **cinq représentants des établissements publics de santé, dont trois présidents de commissions médicales d'établissement de centres hospitaliers, de centres hospitaliers universitaires et de centres hospitaliers spécialisés en psychiatrie :**

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------------------|--------------------------|---------------------|
| Yannick MONSEAU | Jean-Marc EVEN | Christophe SABOT |
| Danièle BOURLOT | Vincent BISQUEY | Marie-José ROUSSEAU |
| Philippe MORLAT | Alain VERGNENEGRE | Bertrand DEBAENE |
| Jean-François LEFEBVRE | Chantal LACHENAYE LLANAS | Sévérine MASSON |
| Hervé LEON | Jean-François VINET | Jean-Luc DAVIGO |

- **deux représentants des établissements privés de santé à but lucratif, dont un président de conférence médicale d'établissement :**

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|----------------------|--------------------|----------------------|
| Marie-France GAUCHER | Christophe REGNIEZ | Désignation en cours |
| Olivier JOURDAIN | Michel KASSAB | Jacques VAQUIER |

- **deux représentants des établissements privés de santé à but non lucratif, dont un président de conférence médicale d'établissement :**

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|---------------------|---------------|----------------|
| Jean-Nicolas FICHET | Joël BLANC | Laurent FERON |
| Sylvie BOUVERET | Michel BUGEON | Frédéric LOUIS |

- **un représentant des établissements assurant des activités d'hospitalisation à domicile :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|----------------|------------|-----------------|
| Yannick GARCIA | Michel BEY | Claude BARBARAY |

- **un représentant des centres de santé, des maisons de santé et des pôles de santé :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------------|----------------|----------------|
| Nousone NAMMATHAO | Pascal CHAUVET | Antoine PRIOUX |

- **un représentant des réseaux de santé :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Claire MORIN-PORCHET | Nathalie DANJOU | Cyril CHEVALIER |

- **un représentant des associations de permanence des soins intervenant dans le dispositif de permanence des soins :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|----------------|----------------------|----------------------|
| Claude BERRARD | Désignation en cours | Désignation en cours |

- **un médecin responsable d'un service d'aide médicale urgente ou d'une structure d'aide médicale d'urgence et de réanimation :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------|-------------|-----------------|
| Remy LOYANT | Tarak MOKNI | Eric TENTILLIER |

- **un représentant des transporteurs sanitaires :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|----------------|------------------|----------------------|
| Pierre LASCAUD | Sébastien PINAUD | Désignation en cours |

- **un représentant des Services Départementaux d'Incendie et de Secours :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Jean-Paul DECELLIERES | Désignation en cours | Désignation en cours |

- un représentant des organisations syndicales représentatives de médecins des établissements publics de santé :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-----------------|----------------------------|---------------|
| Francis PRADEAU | Grégoire LAMBERT DE CURSAY | Louise GOUYET |

- quatre membres des unions régionales des professionnels de santé :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------------------|-----------------|----------------------|
| Françoise DESCLAUX | Anahita KOWSAR | Nathalie DELPHIN |
| Mickael MULON | Jean CATALIFAUD | Jean-Louis RABEJAC |
| Philippe ARRAMON TUCCO | Didier SIMON | Désignation en cours |
| Jean-Charles BOURRAS | Bernard LEBRUN | Martine LAPLACE |

- un représentant de l'ordre des médecins :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------|---------------------------|---------------|
| Larvi OUALI | Frédéric LAURENTJOYE (33) | Michel BARRIS |

- un représentant des internes en médecine :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Désignation en cours | Désignation en cours | Désignation en cours |

Article 2 : siègent également deux représentants issus de la commission spécialisée pour les prises en charge et accompagnements médico-sociaux qui seront désignés lors de la première réunion de la commission.

Article 3 : Le mandat des membres de la commission s'effectue pour une durée de quatre ans.

Article 4 : Participent, avec voix consultative, aux travaux de la conférence et au sein des formations :

- le Préfet de région ou son représentant,
- le président du conseil économique et social régional ou son représentant,
- les chefs de service de l'Etat en région ou leurs représentants,
- le Directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant,
- Un représentant des conseils des organismes locaux d'assurance maladie relevant du régime général ou son représentant,
- Monsieur Alain DUC, président de l'ARAMSA ou son représentant,
- le président de la caisse de base du régime social des indépendants ou son représentant.

Article 5 : Les recours contre le présent arrêté sont présentés devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de la date de notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 6 : Le directeur du pilotage, de la stratégie et des parcours de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 13 juillet 2016

Le Directeur général
de l'agence régionale de santé
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,



Michel LAFORCADE

AGENCE REGIONALE DE SANTE D'AQUITAINE
LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

R75-2016-07-13-018

Arrete CSPALPC 130716

Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la composition de la commission spécialisée de prévention de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie de l'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes

**Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la
composition de la commission spécialisée
de prévention de la conférence régionale
de la santé
et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin
Poitou-Charentes**

Le directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1432-4 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n°2010-348 du 31 mars 2010 relatif à la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, modifié par le décret n°2010-938 du 24 août 2010 et par le décret du 30 décembre 2015 ;

Vu l'arrêté du 1^{er} juillet 2016 fixant la composition de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes modifié ;

Vu les décisions de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, le 11 juillet 2016 ;

arrête

Article 1er : sont nommées membres de la commission spécialisée de prévention de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes les personnes dont les noms suivent:

1° Collège des représentants des collectivités territoriales du ressort géographique de l'agence

▪ **un conseiller régional :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------------|-----------------|----------------------|
| Françoise JEANSON | Philippe NAUCHE | Désignation en cours |

▪ **deux présidents de conseil départemental :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|--|-----------------------|--------------------|
| Le président du conseil départemental de la Gironde ou son représentant : Emmanuelle AJON | Marie-Claude AGULLANA | Marie-Jeanne FARCY |
| Le président du conseil départemental de la Vienne ou son représentant : Anne-Florence BOURAT | Rose-Marie BERTAUD | Valérie DAUGE |

- **un représentant des groupements de communes** : la désignation du représentant des communautés de communes sera faite après la désignation des représentants par l'assemblée des communautés de France.
- **un représentant des communes** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|--------------|----------------------|
| Nicolas BRUGERE | Alban LACAZE | Désignation en cours |

2° Collège des représentants des usagers de services de santé ou médico-sociaux

- **quatre représentants des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|--------------------|---------------------|-------------------|
| Serge ROBERT | Hubert DE LA ROCQUE | Alexandre RICCO |
| Jean-Claude ARNAL | Dominique DOLLET | Jean-Claude ARTUS |
| Monique LABUSSIÈRE | Frans HOEFSLOOT | Emile MALY |
| Quentin JACOUX | Sandrine DAVID | Anthony BROUARD |

- **un représentant des associations de retraités et personnes âgées** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|---------------|---------------|------------------|
| René DE NADAI | Martine MARTY | Jean-Claude BATS |

- **un représentant des associations des personnes handicapées** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-------------------|-----------------|----------------------|
| Thierry PERRIGAUD | Laurent MATHIEU | Désignation en cours |

3° Collège des représentants des conférences de territoire mentionnées à l'article 1434-17

- **un représentant des conférences de territoire** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|---------------|------------------|
| Claudine GUERIN | Renée LAURIBE | Vincent SEGUINOT |

4° Collège des représentants des partenaires sociaux

- **un représentant des organisations syndicales de salariés** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------------|-----------------|----------------------|
| Christian PELOUX | Elisabeth FREBY | Désignation en cours |

- **un représentant des organisations syndicales d'employeurs** : désignation en cours

- un représentant des organisations syndicales des artisans, des commerçants et des professions libérales :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------------|-------------|----------------------|
| Jean-Luc DELABANT | Dany GUERIN | Désignation en cours |

- un représentant des organisations syndicales des exploitants agricoles :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-----------------|---------------|------------------|
| Patrick VASSEUR | Bernard GOUPY | Christophe HERVY |

5° Collège des acteurs de la cohésion et de la protection sociale

- un représentant des associations œuvrant dans le champ de la lutte contre la précarité :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------------|--------------|----------------------|
| Véronique LATOUR | Arnaud WIEHN | Marie-Thérèse BAUDET |

- un représentant de la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail ou de la structure équivalente, au titre de l'assurance vieillesse :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|--------------------|-------------------|----------------|
| Jacques FEUILLERAT | Pierrick CHAUSSEE | Sylvie BERARDI |

- un représentant des caisses d'allocations familiales :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|----------------|---------------------|----------------------|
| Séverine HAJJI | Jean-Jacques RONZIE | Désignation en cours |

- un représentant de la mutualité française :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|--------------|----------------|-------------------|
| Yves QUENTIN | Bernard BERTIN | Françoise BEYSSEN |

6° Collège des acteurs de la prévention et de l'éducation pour la santé

- un représentant des services de santé scolaire et universitaire :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|----------------------|-------------------------|----------------|
| Corine HERON-ROUGIER | Patricia TISSIER-FIZAZI | Maryse LACOMBE |

- un représentant des services de santé au travail :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|----------------------|----------------------|---------------|
| Florent VAUBOURDOLLE | Dominique DERENCOURT | Martine MAGNE |

- un représentant des services départementaux de protection et de promotion de la santé maternelle et infantile :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|--------------------------|----------------|----------------------|
| Isabelle BERTRAND-SALLES | Yasmine SALORT | Désignation en cours |

- un représentant des organismes œuvrant dans le champ de la promotion de la santé, la prévention ou l'éducation pour la santé :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Jean-Louis REYNAL | Désignation en cours | Désignation en cours |

- un représentant des organismes œuvrant dans le domaine de l'observation de la santé :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------------|---------------|----------------------|
| Jean-François NYS | Julien GIRAUD | Désignation en cours |

- un représentant des associations de protection de l'environnement :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|------------------|----------------|--------------|
| Michel LEVASSEUR | Gustave TALBOT | Yvan TRICART |

7° Collège des offreurs des services de santé

- un représentant mentionné au a, b, c ou d du collège des offreurs des services de santé :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|-----------------|---------------------|
| Danièle BOURLOT | Vincent BISQUEY | Marie-José ROUSSEAU |

- un représentant mentionné au e ou f du collège des offreurs des services de santé :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|------------------|---------------|
| Régine BENTEJAC | François LOISEAU | Maurice BORDE |

- deux membres des unions régionales des professionnels de santé :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------------|-----------------|----------------------|
| Jean DESMAISON | Diane RAVIGNON | Hélène VILLEMUR |
| François MARTIAL | Sylvie ZAMANSKI | Sylvie SEGAS LAFITTE |

Article 2 : Le mandat des membres de la commission est arrêté pour une durée de quatre ans.

Article 3 : Participent, avec voix consultative, aux travaux de la conférence et au sein des formations :

- le Préfet de région ou son représentant,
- le président du conseil économique et social régional ou son représentant,
- les chefs de service de l'Etat en région ou leurs représentants,
- le Directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant,
- Un représentant des conseils des organismes locaux d'assurance maladie relevant du régime général ou son représentant,
- Monsieur Alain DUC, président de l'ARAMSA ou son représentant,
- le président de la caisse de base du régime social des indépendants ou son représentant.

Article 4 : Les recours contre le présent arrêté sont présentés devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de la date de notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 5 : Le directeur du pilotage, de la stratégie et des parcours de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 13 juillet 2016

Le Directeur général
de l'agence régionale de santé
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,



Michel LAFORCADE

AGENCE REGIONALE DE SANTE D'AQUITAINE
LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

R75-2016-07-13-016

Arrete CSPCAMSALPC 130716

Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la composition de la commission spécialisée pour les prises en charge et accompagnements médico-sociaux de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes

**Arrêté du 13 juillet 2016 fixant la
composition de
la commission spécialisée
pour les prises en charge et
accompagnements médico-sociaux de la
conférence régionale de la santé
et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin
Poitou-Charentes**

Le directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1432-4 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu l'ordonnance n°2015-1620 du 10 décembre 2015 portant adaptation des agences régionales de santé (ARS) et des unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n°2010-348 du 31 mars 2010 relatif à la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, modifié par le décret n°2010-938 du 24 août 2010 et par le décret du 30 décembre 2015 ;

Vu l'arrêté du 1^{er} juillet 2016 fixant la composition de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes modifié ;

Vu les décisions de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie, le 11 juillet 2016 ;

arrête

Article 1er : sont nommées membres de la commission pour les prises en charge et accompagnements médico-sociaux de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes les personnes dont les noms suivent :

1° Collège des représentants des collectivités territoriales du ressort géographique de l'agence

- **un conseiller régional :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|------------------|-------------------|----------------------|
| Françoise BEZIAT | Christophe PATIER | Désignation en cours |

- **deux présidents de conseil départemental :**

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|--|--------------------|----------------------|
| Le président du conseil départemental de la Vienne ou son représentant : Anne-Florence BOURAT | Rose-Marie BERTAUD | Valérie DAUGE |
| Le président du conseil départemental de la Haute Vienne ou son représentant : Monique PLAZZI | Gulzen YILDIRIM | Désignation en cours |

- **un représentant des groupements de communes** : la désignation du représentant des communautés de communes sera faite après la désignation des représentants par l'assemblée des communautés de France.
- **un représentant des communes** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|--------------|----------------------|
| Nicolas BRUGERE | Alban LACAZE | Désignation en cours |

2° Collège des représentants des usagers de services de santé ou médico-sociaux

- **deux représentants des associations agréées au titre de l'article L. 1114-1** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| Jean RENAUD | Patrick DAUGA | Robert COSTANZO |
| Michelle JAMBOU | Michelle FRAY - ROQUEJOFFRE | Didier LAPEGUE |

- **un représentant des associations de retraités et personnes âgées** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|----------------|------------------|---------------------|
| Josette AUGUIN | Gilles MARCHEGAY | René RIVES |
| Yvon LE YONDRE | Danielle BOIZARD | Marie-France GLISIA |

- **un représentant des associations des personnes handicapées** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Geneviève MACE | Désignation en cours | Désignation en cours |
| Chantal VACHERON | Désignation en cours | Désignation en cours |

3° Collège des représentants des conférences de territoire mentionnées à l'article 1434-17

- **un représentant des conférences de territoire** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|--------------------|-------------------|------------------|
| Thierry BOSCARDIOL | Georges QUEFFELEC | Jean-Louis MARIE |

4° Collège des représentants des partenaires sociaux

- **trois représentants des organisations syndicales de salariés** :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-------------|--------------|----------------------|
| Alain PETIT | Sylvie BRUNO | Jean-Michel GRIGNARD |

- **un représentant des organisations syndicales d'employeurs** : désignation en cours
- **un représentant des organisations syndicales des artisans, des commerçants et des professions libérales** :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------------|-------------|----------------------|
| Jean-Luc DELABANT | Dany GUERIN | Désignation en cours |

- un représentant des organisations syndicales des exploitants agricoles :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-----------------|---------------|------------------|
| Patrick VASSEUR | Bernard GOUPY | Christophe HERVY |

5° Collège des acteurs de la cohésion et de la protection sociale

- un représentant des associations œuvrant dans le champ de la lutte contre la précarité :

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------------|--------------|----------------------|
| Véronique LATOUR | Arnaud WIEHN | Marie-Thérèse BAUDET |

- un représentant de la mutualité française :

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|--------------|----------------|-------------------|
| Yves QUENTIN | Bernard BERTIN | Françoise BEYSSEN |

7° Collège des offreurs des services de santé

- 4 représentants des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes handicapées

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Alain JOUCLARD | Bernard TREMAUD | Jean-Pierre ROUGERIE |
| Régine BENTEJAC | François LOISEAU | Maurice BORDE |
| Laurent PETIT | Eddie BALAGI | Jean-Denis SAVE |
| Joël ARNAUD | Eric CHEVROLET | Vincent MARTINEZ |

- 4 représentants des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes âgées

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|-----------------------------|------------------|----------------------|
| Rodolphe KARAM | Annie DENIER | Djibril KOUDOUGOU |
| Aurély BOUGNOTEAU DUSSARTRE | Nathalie BARRIER | Jonathan DE BELMONT |
| Véronique DEMAISON | Céline BIGEAU | Désignation en cours |
| Thomas VIVEZ | Jocelyne NOGUERO | Désignation en cours |

- 1 représentant des personnes morales gestionnaires d'institutions accueillant des personnes en difficultés sociales

| Titulaire | Suppléant | Suppléant |
|-------------------|---------------------|-----------------|
| Catherine ABELOOS | Claire ROBERT-HAURY | Marion LEGOUPIL |

- un membre des unions régionales des professionnels de santé ayant la qualité de médecin ;

| Titulaires | Suppléants | Suppléants |
|------------------------|--------------|----------------------|
| Philippe ARRAGON TUCCO | Didier SIMON | Désignation en cours |

Article 2 : siègent également deux représentants issus de la commission spécialisée d'organisation des soins qui seront désignés lors de la première réunion de la commission.

Article 3: Le mandat des membres de la commission s'effectue pour une durée de quatre ans.

Article 4 : Participent, avec voix consultative, aux travaux de la conférence et au sein des formations :

- le Préfet de région ou son représentant,
- le président du conseil économique et social régional ou son représentant,
- les chefs de service de l'Etat en région ou leurs représentants,
- le Directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant,
- Un représentant des conseils des organismes locaux d'assurance maladie relevant du régime général ou son représentant,
- Monsieur Alain DUC, président de l'ARAMSA ou son représentant,
- le président de la caisse de base du régime social des indépendants ou son représentant.

Article 5 : Les recours contre le présent arrêté sont présentés devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de la date de notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 6 : Le directeur du pilotage, de la stratégie et des parcours de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 13 juillet 2016

Le Directeur général
de l'agence régionale de santé
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,



Michel LAFORCADE

ARS

R75-2016-07-21-001

Décision de renouvellement de l'autorisation d'exercer
l'activité de soins de longue durée délivrée au CH de
Fumel

Renouvellement de l'autorisation de soins de longue durée du CH de Fumel

Décision n° 2016-62 du 21 JUIL. 2016

**Renouvellement de l'autorisation d'exercer
l'activité de soins de longue durée**

délivrée au centre hospitalier de Fumel

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'AGENCE REGIONALE
DE SANTE AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

VU le code de la santé publique, et notamment les articles L. 6122-1 et suivants, R. 6122-23 à R. 6122-44, et D. 6122-38,

VU le code de la santé publique, et notamment l'article D. 1432-38 relatif aux missions de la commission spécialisée de l'organisation des soins de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie,

VU le code de la sécurité sociale,

VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

VU la loi n° 2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

VU la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions,

VU le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé,

VU le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers,

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

VU la décision du directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes du 31 mai 2016 portant délégation permanente de signature,

VU l'arrêté de la directrice générale de l'agence régionale de santé d'Aquitaine en date du 1^{er} mars 2012 arrêtant le projet régional de santé d'Aquitaine comprenant le schéma régional d'organisation des soins,

VU l'arrêté du directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes en date du 11 janvier 2016 portant fixation des périodes de dépôt des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisations,

VU l'arrêté du directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes en date du 12 janvier 2016 relatif aux bilans quantifiés de l'offre de soins pour les activités de soins relevant des schémas régionaux d'organisation des soins de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, et notamment le bilan quantifié de l'offre de soins pour les activités de soins de longue durée,

VU la décision de la directrice générale de l'agence régionale de santé d'Aquitaine en date du 5 août 2010 portant renouvellement de l'autorisation d'exercer l'activité de soins de longue durée accordée au centre hospitalier de Fumel – 11 avenue Léon Blum – 47501 FUMEL,

VU la décision du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine en date du 11 juin 2015 portant autorisation d'une unité de soins de longue durée sur le site du pôle de santé du Villeneuvois,

VU le courrier du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine en date du 27 juillet 2015 enjoignant le directeur du centre hospitalier de Fumel de déposer un dossier justificatif complet de demande de renouvellement d'autorisation tel que prévu par l'article R. 6122-33 du code de la santé publique,

VU la demande en date du 15 février 2016 présentée par le directeur du centre hospitalier de Fumel en vue du renouvellement de l'autorisation d'exercer l'activité de soins de longue durée,

VU le dossier transmis à l'appui de cette demande,

VU l'avis favorable de la commission spécialisée de l'organisation des soins de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie du 27 mai 2016,

CONSIDERANT que la demande répond aux besoins de santé de la population identifiés par le schéma régional d'organisation des soins – plan régional de santé d'Aquitaine (SROS-PRS) 2012-2016, volet hospitalier, chapitre 6 « soins de longue durée »,

CONSIDERANT que la demande, qui s'inscrit dans le cadre de la mise en place d'une filière gériatrique sur le territoire de proximité de Villeneuve-sur-Lot, répond aux objectifs fixés par le schéma régional d'organisation des soins – plan régional de santé d'Aquitaine (SROS-PRS) 2012-2016 volet hospitalier, chapitre 6 « soins de longue durée »,

CONSIDERANT que le fonctionnement de l'activité est conforme à la circulaire DHOS/O2/F2/DGAS/DSS/CNSA n° 2007-193 du 10 mai 2007 relative à la mise en œuvre de l'article 46 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2006 modifiée concernant les unités de soins de longue durée,

CONSIDERANT que le promoteur souscrit aux engagements prévus à l'article L. 6122-5 du code de la santé publique concernant les dépenses à la charge de l'assurance maladie et la réalisation d'une évaluation,

DECIDE

ARTICLE PREMIER – L'autorisation prévue à l'article L. 6122-1 du code de la santé publique, accordée au centre hospitalier de Fumel - 11 avenue Léon Blum, 47501 FUMEL Cedex - en vue d'exercer l'activité de soins de longue durée, est renouvelée.

N° FINESS de l'entité juridique : 47 008 040 7

N° FINESS de l'établissement : 47 000 876 4

ARTICLE 2 – La durée de validité de l'autorisation est fixée à cinq ans à compter du 3 août 2016.

ARTICLE 3 – La visite de conformité prévue à l'article D. 6122-38 du code de la santé publique a lieu dans un délai de 6 mois à réception de la présente décision.

ARTICLE 4 – L'établissement devra produire les résultats de l'évaluation de l'activité de soins et du fonctionnement des services concernés par la présente autorisation 14 mois avant sa date d'échéance

ARTICLE 5 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Affaires sociales et de la Santé, qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux qui peut être formé devant le tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 6 - Le directeur de l'offre de soins et de l'autonomie de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes et le directeur de la délégation départementale de Lot-et-Garonne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le **21 JUIL. 2016**

Le directeur général de
l'agence régionale de santé
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,



Michel LAFORCADE

ARS ALPC

R75-2016-07-12-002

Décision autorisant un médecin à assurer la gestion d'un stock de médicaments dans un CSAPA (Dr DAGUERRE - CSAPA 64 Pays Basque)

DECISION DU 12 JUILLET 2016

**AUTORISANT UN MEDECIN A ASSURER LA
GESTION D'UN STOCK DE MEDICAMENTS DANS
UN CENTRE DE SOINS D'ACCOMPAGNEMENT ET
DE PREVENTION EN ADDICTOLOGIE**

**Le directeur général
de l'agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes,**

- VU** la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 septembre adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la république Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- VU** la décision du 04 février 2016 du directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine Limousin Poitou-Charentes portant délégation permanente de signature ;
- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L.3411-5, R.5124-45 (6°), D.3411-9 et D.3411-10 ;
- VU** le décret n°2009-743 du 19 juin 2009 relatif aux médicaments dans les centres de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie ;
- VU** la circulaire DGS/MC2 n°2009-311 du 5 octobre 2009 relative aux médicaments dans les centres de soins d'accompagnement et de prévention en addictologie (CSAPA) ;
- VU** l'arrêté de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine en date du 29 juillet 2010 portant autorisation de création d'un Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie (CSAPA) Généraliste, situé à Anglet et géré par l'Association Nationale de Prévention en Alcoologie et Addictologie (ANPAA 75) à Paris;

- VU** l'arrêté du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine en date du 17 juillet 2013 portant prolongation de l'autorisation de fonctionnement du Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie (CSAPA) Généraliste, situé à ANGLET, et géré par l'Association Nationale de Prévention en Alcoologie et Addictologie (ANPAA 75) située à Paris;
- VU** la demande présentée le 25 septembre 2015 par le Docteur Régine DAGUERRE, en vue d'obtenir l'autorisation de gérer le stock de médicaments dans le Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie (CSAPA) Généraliste dépendant de l'A.N.P.A.A. 64 Pays Basque ; demande enregistrée complète le 19 avril 2016 ;
- VU** l'avis favorable du 11 juillet 2016 du Pharmacien Inspecteur de Santé Publique de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes ;
- Considérant** que le Docteur Régine DAGUERRE intervient dans le Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie (CSAPA) Généraliste dépendant de l'A.N.P.A.A. 64 Pays Basque et est régulièrement inscrite au tableau du Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins des Pyrénées Atlantiques ;
- Considérant** que la demande d'autorisation présentée par le Docteur Régine DAGUERRE concerne essentiellement la délivrance de substituts nicotiniques dans un cadre général de sevrage tabagique.

DECIDE

Art. 1^{er} - L'autorisation de gérer le stock de médicaments est accordée au Docteur Régine DAGUERRE - Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie (CSAPA) Généraliste, sis 25, avenue Jean-Léon Laporte à ANGLET (64) géré par l'Association Nationale de Prévention en Alcoologie et en Addictologie (ANPAA) dont le siège est à Paris.

Art. 2. - L'approvisionnement en médicaments devra se faire auprès des fabricants, distributeurs, dépositaires ou des grossistes répartiteurs, sur commande écrite du médecin, responsable dans le CSAPA de la détention, du contrôle, de la gestion et de la dispensation de ces médicaments.

Art. 3. - Les médicaments devront être détenus dans un lieu auquel n'ont pas librement accès les personnes étrangères à l'organisme et conservés dans les conditions prévues par l'autorisation de mise sur le marché, sous la responsabilité du médecin.

Art. 4. - Un état annuel des entrées et sorties des médicaments devra être adressé au Pharmacien Inspecteur de Santé Publique de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes.

Art. 5. - Tout changement de médecin du Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie (CSAPA) Généraliste dépendant de l'A.N.P.A.A 64 Pays Basque devra faire l'objet d'une nouvelle autorisation.

Art. 6. - la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

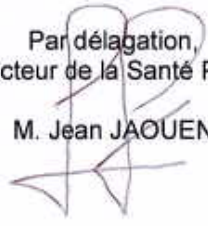
Art. 7. - La directrice adjointe de la Direction de la santé Publique de l'agence régionale de santé d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes.

Fait à Bordeaux, le 12 juillet 2016

Le Directeur général
de l'agence régionale de santé
d'Aquitaine, Limousin Poitou-Charentes

Par délegation,
le Directeur de la Santé Publique

M. Jean JAOUEN



DRAAF

R75-2016-07-18-003

Arrêté préfectoral portant modification de l'arrêté de
labellisation des CEPPP pour les départements de la
Dordogne, de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne
et des Pyrénées-Atlantiques

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

Direction Régionale de
l'alimentation, de l'agriculture
et de la forêt

Service régional de l'économie
agricole et de l'agroalimentaire

**ARRETE PREFECTORAL PORTANT
MODIFICATION DE L'ARRETE DE LABELLISATION DES
CEPPP POUR LES DEPARTEMENTS DE LA DORDOGNE,
DE LA GIRONDE, DES LANDES, DU LOT-ET-GARONNE
ET DES PYRENEES ATLANTIQUES**

LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES,
PRÉFET DE LA GIRONDE

- VU le code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L330-1 et D343-20 à D343-24 ;
- VU l'arrêté du 28 avril 2015 portant labellisation des centres d'élaboration des plans de professionnalisation personnalisés (CEPPP), pour les départements de la Dordogne, de la Gironde, les Landes, du Lot-et-Garonne et des Pyrénées Atlantiques
- VU la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral
- VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination du préfet de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde (hors classe) - M. Pierre DARTOUT

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général pour les affaires régionales et du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt

ARRÊTE

ARTICLE PREMIER – Modification d'un article

L'article 4 de l'arrêté du 28 avril 2015 sus-visé est modifié comme suit :

Pour les CEPPP des départements de la Dordogne, de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne et des Pyrénées Atlantiques, l'agrément des conseillers pour les plans de professionnalisation personnalisés relève de la Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DRAAF).

La DRAAF tient à jour une liste actualisée des conseillers qu'elle a agréés. Cette liste est mise en ligne sur le site internet de la DRAAF.

ARTICLE 2 - Exécution

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, les préfets de département, les directeurs départementaux des territoires et les directeurs départementaux des territoires et de la mer des départements de la Dordogne, de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne et des Pyrénées-Atlantiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 18 JUIL. 2016

Le Préfet de région,



Pierre DARTOUT

DRAAF

R75-2016-07-18-004

Nomination des membres du Conseil d'Administration de
l'établissement public local d'enseignement et de formation
professionnelle agricoles du Lot-et-Garonne

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

Direction Régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Service Régional de la Formation et
du Développement

**NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE L'ÉTABLISSEMENT
PUBLIC LOCAL D'ENSEIGNEMENT ET DE
FORMATION PROFESSIONNELLE AGRICOLES
DU LOT ET GARONNE**

LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES
PRÉFET DE LA GIRONDE

la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, modifiée et complétée par la loi n° 85-97 du 25 janvier 1985 ;

VU la loi 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ;

VU le code rural, et notamment ses articles R 811-12 à R 811-24 ;

VU le décret n° 2001-47 du 16 janvier 2001 relatif à l'organisation administrative et financière des établissements publics locaux d'enseignement et de formation professionnelle agricoles ;

VU l'arrêté du 22 mai 2014, nommant les membres du conseil d'administration de l'établissement public local d'enseignement et de formation professionnelle agricoles du Lot-et-Garonne ;

SUR PROPOSITION de l'assemblée plénière du Conseil régional

SUR PROPOSITION de l'assemblée de la Chambre régionale d'Agriculture

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales ;

ARRÊTE

ARTICLE PREMIER - Sont nommés comme membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Local d'Enseignement et de Formation Professionnelle Agricoles du Lot et Garonne

I - Au titre du collège des représentants de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics intéressés à la formation :

- M. le Directeur Départemental des Territoires du Lot et Garonne ou son représentant,
- M. le Directeur Régional des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi ou son représentant,
- M. le Directeur académique des services de l'éducation nationale du Lot et Garonne ou son représentant,
- M. le Directeur du Centre d'Information et d'Orientation ou son représentant.
- Un membre élu de la Chambre d'Agriculture du Lot et Garonne
 - Titulaire : Mme GIRARD Sylvie
 - Suppléant : M MORISSET Christian
- Un représentant d'un établissement public compétent dans le domaine des formations dispensées par l'EPLEFPA (INRA)
 - Titulaire : Mme DENOYES ROTHAN
 - Suppléant : Mme GREIL
- Deux Conseillers Régionaux d'Aquitaine

- Titulaires : Mme COMBRES Maryse, M. MOLIERAC Guillaume
- Suppléants : Mme LAFFORE Sandrine, Mme COSTES Marie

- Un Conseiller Général

- Titulaire : M LACOMBE Nicolas
- Suppléant : M MERLY Alain

- Un représentant de la Commune

- Titulaire : Mme BESSON Séverine
- Suppléant : Mme HAOUALI Simone

2 - Au titre du collège des représentants élus du personnel de l'EPLEFPA DU LOT ET GARONNE

- a) Six représentants du personnel enseignant, de formation, d'éducation et de surveillance
- b) Quatre représentants des personnels d'administration, de service et de l'exploitation

3 - Au titre du collège des représentants des représentants des élèves, de parents d'élèves, des anciens élèves et des organisations professionnelles et syndicales :

- a) Deux représentants élus des élèves, étudiants, apprentis ou stagiaires
- b) Deux représentants élus des parents d'élèves, étudiants, apprentis
- c) Un représentant des associations d'anciens élèves, étudiants, apprentis ou stagiaires

- Titulaire : M CECCHINATO Thierry
- Suppléant :

- d) Cinq Représentants désignés par les organisations professionnelles et syndicales représentatives des employeurs, des exploitants et des salariés des professions agricoles et professions para-agricoles concernées par les missions de l'EPLEFPA DU LOT ET GARONNE

Représentant de la FDSEA

- Titulaire : M FABRE Roland
- Suppléant : M AUREILLE Max

Représentant des Jeunes Agriculteurs

- Titulaire : M TOVO Eric
- Suppléant : M VIALATTE Romain

Représentant de la Coordination rurale Lot et Garonne

- Titulaire : M JADAS Christian
- Suppléant : M IMMER Jean Paul

Représentant de la Caisse régionale du Crédit Agricole Mutuel

- Titulaire : Mme VIEL Marie-Claude
- Suppléant : M GAUTIER Gérard

Représentant de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole

- Titulaire : Mme FAURE Claudine
- Suppléant : M BEHAGUE Patrick, M. BOYANCE Michel

ARTICLE 2 - L'arrêté du 22 mai 2014 est annulé et remplacé par le présent arrêté.

ARTICLE 3 - Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ainsi qu'à celui de la préfecture du département concerné.

Fait à Bordeaux, le

18 JUIL. 2016

Le Préfet de région,

Pierre DARTOUT

DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-07-20-003

ARRETE fixant les conditions d'intervention pour l'utilisation des crédits de l'Etat en 2016, au titre de l'aide aux investissements immatériels, (Conseil stratégique) dans le cadre de la mise en oeuvre en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes du dispositif d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation en commun de matériel agricole (CUMA) du 20 Juillet 2016



DIRECTION RÉGIONALE DE
L'ALIMENTATION,
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA FORÊT D'AQUITAINE
LIMOUSIN
POITOU CHARENTES

Arrêté du **20 JUL. 2016**

***Arrêté fixant les conditions d'intervention pour
l'utilisation des crédits de l'Etat en 2016 au titre de l'aide
aux investissements immatériels (conseil stratégique), dans
le cadre de la mise en œuvre en Aquitaine-Limousin-
Poitou-Charentes du dispositif d'accompagnement des
projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation
en commun de matériel agricole (CUMA)***

LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE,
PRÉFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

- Vu le règlement (UE) n° 702/2014 de la Commission du 25 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides, dans les secteurs agricole et forestier et dans les zones rurales compatibles avec le marché intérieur, en application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne ;
- Vu le règlement (UE) no 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides *de minimis* ;
- Vu les lignes directrices de l'Union européenne concernant les aides d'Etat dans les secteurs agricoles et forestiers et dans les zones rurales 2014-2020 ;
- Vu le Code rural, notamment le titre deuxième relatif aux sociétés coopératives agricoles ;
- Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration, et notamment son article 10 ;
- Vu le décret n°1999-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions d'État pour des projets d'investissement modifié par le décret n°2003-367 du 18 avril 2003 ;
- Vu le décret n° 2000-675 du 17 juillet 2000 pris pour l'application de l'article 10 du décret no 99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement ;
- Vu le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- Vu le décret du 17 décembre 2015 portant nomination du préfet de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde (hors classe) - M. DARTOUT (Pierre) ;
- Vu l'arrêté 2016-07 du 4 janvier 2016 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Yvan LOBJOIT, Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes ;
- Vu l'arrêté du 26 août 2015 modifié le 13 janvier 2016 relatif au dispositif d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation en commun de matériel agricole (CUMA) ;
- Vu la convention relative à l'agrément de l'organisme de conseil dans le cadre du DiNA CUMA ;
- Vu la Circulaire interministérielle du 14 septembre 2015 relative à l'application du règlement n°1407/2013 de la Commission européenne du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides *de minimis* ;
- Vu l'instruction technique DGPE/SDC/2016-41 du 19 janvier 2016 relative au dispositif national d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation en commun de matériel agricole (CUMA),

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt,

DRAAF ALPC immeuble PASTEL 22 rue des Pénitents Blancs CS 13916 87039 LIMOGES CEDEX 1
Site internet : <http://www.draaf.aquitaine-limousin-poitou-charentes.agriculture.gouv.fr/>

ARRETE

Article 1^{er} - Objet

Le dispositif d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation en commun de matériel agricole (CUMA) contribue à encourager les dynamiques de groupe ainsi que les investissements collectifs portés par les CUMA.

Il comprend un volet « aide aux investissements immatériels » visant à soutenir la réalisation d'un conseil stratégique à destination des CUMA et débouchant sur un plan d'actions afin d'améliorer leur performance à la fois économique, environnementale et sociale.

Le présent arrêté définit les modalités d'intervention du Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt (MAAF) au titre de la mise en œuvre en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes (ALPC) en 2016 du volet « aides aux investissements immatériels (conseils stratégiques) » du DiNA CUMA.

Article 2 : Eligibilité des demandeurs et du conseil stratégique

2.2 Bénéficiaires

Sont éligibles au présent dispositif d'aide les CUMA agréées et à jour de leurs cotisations auprès du Haut Conseil de la coopération agricole (HCCA).

Les entreprises concernées par une procédure de liquidation judiciaire ne sont pas éligibles, de même que les entreprises en procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui ne disposent pas d'un plan arrêté par le tribunal.

Le siège de la CUMA doit se trouver sur le territoire de la région ALPC.

2.2 Investissement immatériel éligible

Est éligible la réalisation d'un conseil stratégique apporté par un organisme agréé par l'Etat.

Le conseil stratégique s'appuie sur une analyse globale du fonctionnement et de l'organisation de la CUMA regroupant les domaines suivants :

- la stratégie du projet coopératif ;
- la gestion et l'implication des adhérents au projet collectif ;
- le fonctionnement coopératif (respect des préconisations HCCA), la gouvernance et les responsabilités ;
- l'organisation du travail et l'optimisation des chantiers ;
- le parc matériel et les charges de mécanisation ;
- la gestion financière de la CUMA ;
- la gestion des ressources humaines au sein de la CUMA ;
- les performances environnementales (diagnostic des consommations de carburants).

Le conseil stratégique débouche sur un plan d'actions proposant des pistes d'amélioration dans les domaines suivants :

- développement du projet coopératif, le cas échéant création d'une nouvelle CUMA ;
- renouvellement des adhérents ;

- gouvernance, répartition et transmission des responsabilités ;
- conception et renouvellement du parc matériel en lien avec les exploitations des adhérents ;
- acquisition, construction et aménagement de bâtiments ;
- organisation du travail et optimisation des chantiers ;
- création d'emploi partagé ;
- amélioration des conditions sociales et de la gestion des ressources humaines ;
- amélioration des performances environnementales : maîtrise de l'énergie, réduction des pollutions, etc. ;
- mise en place de démarches de groupe visant l'adoption de nouvelles pratiques (GIEE notamment ou développement de projets de circuits courts collectifs).

L'élaboration du plan d'actions s'appuie sur une analyse des atouts/faiblesses/opportunités/menaces (AFOM) du projet coopératif, ou par une méthode équivalente proposée par l'organisme de conseil agréé pour réaliser ce conseil, et sur un travail de co-construction avec les adhérents de la CUMA pour hiérarchiser les pistes d'amélioration et proposer un plan d'actions pertinent, partagé et ambitieux visant l'amélioration globale des performances de la CUMA sur un horizon de 3 ans. Au regard de l'évolution du contexte et de la situation de la CUMA, celle-ci peut bénéficier d'un nouveau conseil stratégique dans l'intervalle de temps. Néanmoins, la CUMA ne peut pas bénéficier de plus d'un conseil stratégique financé par an, sauf dans des cas dûment justifiés, où la CUMA peut alors bénéficier du financement d'un second conseil stratégique.

Le conseil stratégique se déroule sur une durée minimale de 2 jours, comprenant à la fois le temps de préparation et de présence au sein de la CUMA, et se formalise sous la forme d'un rapport reprenant les éléments d'analyse et détaillant le plan d'actions proposé.

Article 3 : Cadre réglementaire

L'aide est accordée dans le cadre du Règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 dit « *de minimis* entreprise ».

A ce titre, la somme des aides *de minimis* cumulées sur les 3 derniers exercices fiscaux y compris celles demandées qui n'ont pas encore été perçues, ne doit pas dépasser le plafond de 200 000 €. Dans le cas contraire, l'aide sollicitée sera ramenée à zéro.

Article 4 : Organisme de conseil agréé et coût unitaire du conseil

Le conseil stratégique est réalisé par la Fédération régionale des CUMA Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes (désignée chef de file) et par les 10 fédérations départementales ou interdépartementales des CUMA d'ALPC (désignés co contractants) qui sont tous agréés à cet effet.

Le coût journalier forfaitaire du conseil est fixé à 560 €.

Article 5 : Montant de l'aide

L'aide est versée sous forme d'une subvention.

Son montant est de 90 % du coût du conseil HT, plafonné à 1500 € par conseil et dans la limite des plafonds autorisés par le règlement *de minimis* général.

Article 6 : Gestion administrative de la mesure

6.1 Appels à projets

Les dossiers sont sélectionnés dans le cadre d'un appel à projets au titre de l'année 2016 :
du 18 juillet 2016 au 1^{er} décembre 2016

Les dossiers seront instruits au fil de l'eau dans la limite de l'enveloppe régionale.

Le dépôt des demandes d'aide doit être effectué auprès de la DRAAF ALPC site de Bordeaux.

Et à l'adresse mail:

sreaa.draaf-aquitaine-limousin-poitou-charentes@agriculture.gouv.fr

Les documents joints à l'appel à projets sont publiés sur le site internet de la direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt :

<http://draaf.aquitaine-limousin-poitou-charentes.agriculture.gouv.fr/>

6.2 Instruction des demandes par la DRAAF

La DRAAF établit un accusé de réception du dossier, qui peut être transmis par mail, qui précise si le dossier est complet ou non. Dans le cas où le dossier transmis s'avère incomplet, les éléments manquants doivent être communiqués au plus tard 15 j après réception de l'accusé. L'accusé de réception du dossier est envoyé à la CUMA et au chef de file dans un délai d'un mois maximum après la réception de la demande d'aide.

Et en tout état de cause, tout dossier devra être complet avant le 1^{er} décembre 2016

Le service instructeur procède à la vérification des éléments relatifs au plafond *de minimis* et des autres critères d'éligibilité.

6.3 Date d'autorisation de commencement de l'opération

Pour pouvoir prétendre à l'aide, la réalisation du conseil ne devra pas avoir débuté avant la date à laquelle le service instructeur a réceptionné le dossier complet. La complétude de la demande est notifiée par accusé réception.

6.4 Sélection des dossiers

Chaque appel à projets fait l'objet d'un processus de sélection régionale, au regard des disponibilités financières et dans le respect des plafonds individuels des aides *de minimis*.

Sur la base des dossiers retenus et pré-sélectionnés au niveau régional, la DRAAF en lien avec les DDT(M) établira la liste des dossiers retenus et finançables au titre de l'appel à projets.

Une priorisation des dossiers est donnée :

- aux demandes portées par les CUMA comprenant des membres jeunes agriculteurs

- aux CUMA, « socle » de GIEE, participant à la contribution à la réalisation du projet agro-écologique porté par le ministère en charge de l'agriculture

6.5 Décision d'octroi de l'aide et engagement juridique par la DRAAF

Un engagement comptable et une décision juridique sont établis pour chacun des dossiers.

Le bénéficiaire est informé par écrit du caractère *de minimis* de l'aide au moment de sa demande et de son octroi.

Les dossiers non retenus à l'issue du processus d'instruction feront l'objet d'un courrier de rejet argumenté de la part de la DRAAF, service instructeur du dispositif.

6.6 Paiement des dossiers

Le bénéficiaire adresse à la DRAAF ALPC, site de Bordeaux, une demande de paiement au plus tard 1 an après la date d'attribution de l'aide, accompagnée de la facture adressée par l'organisme de conseil agréé (chef de file ou co contractant) et acquittée par la CUMA, et du rapport de conseil stratégique.

La réception et l'instruction des demandes de paiement sont assurées par la DRAAF. L'ASP est chargée de la mise en paiement des dossiers.

L'administration conserve les dossiers, ainsi que les informations relatives aux aides attribuées pendant 10 ans. Le suivi global des aides *de minimis* réalisé par la DDT(M) est mis à jour en fin d'année.

Article 7 : Contrôles et remboursement de l'aide indûment perçue

La DRAAF est responsable du traitement des recours individuels.

En cas d'irrégularité, sans préjuger d'éventuelles suites pénales, il est demandé au bénéficiaire le reversement de la totalité de l'aide attribuée.

Si l'entreprise unique dépasse le plafond d'aides *de minimis a posteriori*, c'est la totalité de l'aide qui devra être remboursée.

L'instruction et le paiement de l'aide sont effectués sur dossier.

Article 8 : Articulation avec d'autres aides publiques

L'aide aux investissements immatériels (conseil stratégique) n'est pas cumulable avec une autre aide publique cofinancée ou non cofinancée par l'Union européenne.

Article 9 – Enveloppe budgétaire

Les aides seront imputées sur la dotation régionale du BOP 154-13-05 du MAAF pour l'année 2016.

L'enveloppe MAAF indicative dédiée à l'aide au conseil stratégique en 2016 est de 100 000 €

Article 10 - Exécution

Le secrétaire général pour les affaires régionales et le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Limoges, le **20 JUIL. 2016**

Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur Régional de l'Alimentation, de
l'Agriculture et de la Forêt de la région
Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes



Yvan LOBJOIT

DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-07-20-002

ARRETE fixant les conditions d'intervention pour l'utilisation des crédits de l'Etat en 2016, au titre de l'aide aux investissements matériels, dans le cadre de la mise en oeuvre en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes du dispositif d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) du 20 Juillet 2016



DIRECTION RÉGIONALE DE
L'ALIMENTATION,
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA FORÊT D'AQUITAINE
LIMOUSIN
POITOU CHARENTES

Arrêté du **20 JUL. 2016**

*Arrêté fixant les conditions d'intervention pour
l'utilisation des crédits de l'Etat en 2016 au titre de l'aide
aux investissements matériels, dans le cadre de la mise en
œuvre en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes du
dispositif d'accompagnement des projets et initiatives
(DiNA) des coopératives d'utilisation de matériel agricole
(CUMA)*

LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE,
PRÉFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

- Vu le règlement (UE) n° 702/2014 de la Commission du 25 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides, dans les secteurs agricole et forestier et dans les zones rurales compatibles avec le marché intérieur, en application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne ;
- Vu le règlement (UE) no 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides *de minimis* ;
- Vu les lignes directrices de l'Union européenne concernant les aides d'Etat dans les secteurs agricoles et forestiers et dans les zones rurales 2014-2020 ;
- Vu le Code rural, notamment le titre deuxième relatif aux sociétés coopératives agricoles ;
- Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration, et notamment son article 10 ;
- Vu le décret n°1999-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions d'État pour des projets d'investissement modifié par le décret n°2003-367 du 18 avril 2003 ;
- Vu le décret n° 2000-675 du 17 juillet 2000 pris pour l'application de l'article 10 du décret no 99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement ;
- Vu le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- Vu le décret du 17 décembre 2015 portant nomination du préfet de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde (hors classe) - M. DARTOUT (Pierre);
- Vu l'arrêté 2016-07 du 4 janvier 2016 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Yvan LOBJOIT, Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes ;
- Vu l'arrêté du 26 août 2015 modifié le 13 janvier 2016 relatif au dispositif d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation en commun de matériel agricole (CUMA) ;
- Vu la convention relative à l'agrément de l'organisme de conseil dans le cadre du DiNA CUMA ;
- Vu la Circulaire interministérielle du 14 septembre 2015 relative à l'application du règlement n°1407/2013 de la Commission européenne du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides *de minimis* ;

Vu l'instruction technique DGPE/SDC/2016-41 du 19 janvier 2016 relative au dispositif national d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation en commun de matériel agricole (CUMA),

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt,

A R R E T E

Article 1^{er}- Objet

Le dispositif d'accompagnement des projets et initiatives (DiNA) des coopératives d'utilisation en commun de matériel agricole (CUMA) contribue à encourager les dynamiques de groupe ainsi que les investissements collectifs portés par les CUMA.

L'aide aux investissements matériels vise à subventionner les investissements matériels réalisés par les CUMA : acquisition, construction et aménagement de bâtiments destinés à entretenir et remiser les matériels des CUMA ou à assurer le fonctionnement des coopératives. Elle est soumise à la réalisation préalable d'un conseil stratégique (cf volet immatériel du DiNa CUMA)

Le présent arrêté définit les modalités d'intervention du Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt (MAAF) au titre de la mise en œuvre en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes (ALPC) en 2016 du volet « aides aux investissements matériels » du DiNA CUMA.

Article 2 : Eligibilité des demandeurs et du conseil stratégique

2.2 Bénéficiaires

Sont éligibles au présent dispositif d'aide les CUMA

- agréées et à jour de leurs cotisations auprès du Haut Conseil de la coopération agricole (HCCA).
- dont le siège de la CUMA se trouve sur le territoire de la région ALPC.
- dont les comptes sont certifiés par un expert-comptable

Les CUMA non composées exclusivement par des agriculteurs peuvent être éligibles. Les entreprises concernées par une procédure de liquidation judiciaire ne sont pas éligibles, de même que les entreprises en procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui ne disposent pas d'un plan arrêté par le tribunal.

2.2 Investissements matériels éligibles

- Structure bâtiment
- Aménagements extérieurs
- Aménagements intérieurs
- Raccordements réseaux

- Frais administratifs

Ne sont pas éligibles :

- les frais de main d'œuvre occasionnés par les travaux et l'auto construction

- les frais relatifs au montage du dossier sauf assistance à maîtrise d'ouvrage

- le foncier

Article 3 : Cadre réglementaire

L'aide est accordée dans le cadre du Règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 dit « *de minimis* entreprise ». A ce titre, la somme des aides *de minimis* cumulées sur les 3 derniers exercices fiscaux y compris celles demandées qui n'ont pas encore été perçues, ne doit pas dépasser le plafond de 200 000 €. Dans le cas contraire, l'aide sollicitée sera ramenée à zéro.

Article 4 : Plan de financement

l'ensemble des dépenses prévisionnelles HT seront indiquées dans le tableau du formulaire. Les dépenses prévisionnelles s'établissent sur la base de 2 devis pour les dépenses supérieures à 90 000 €.

Les devis doivent contenir les informations suivantes :

- la date d'émission du document,
- le n° du document,
- les nom et prénom ou la raison sociale de la personne physique ou morale qui produit le document ainsi que son adresse (un identifiant prouvant l'existence légale est vivement recommandé : exemple un N° SIRET),
- les nom et prénom ou la raison sociale de la personne physique ou morale qui est destinataire du document ainsi que son adresse,
- la nature de la dépense et la quantité (avec l'unité utilisée),
- le montant des rabais, remises et ristournes

Tous les cofinanceurs sollicités doivent apparaître dans le plan de financement prévisionnel.

Article 5 : Montant de l'aide

L'aide est versée sous forme d'une subvention. Pour l'aide aux investissements matériels, l'aide de l'Etat ne peut excéder 20 % du montant des dépenses éligibles (hangars et bâtiments annexes).

Le plancher d'investissement est fixé à 10 000€.

Les investissements sont plafonnés à 200 000 € par projet

Un seul versement d'acompte est possible au prorata du montant des factures acquittées et en tout état de cause inférieur à 80 % de la subvention.

Article 6 : Gestion administrative de la mesure

6.1 Appels à projets

Les dossiers sont sélectionnés dans le cadre d'un appel à projets au titre de l'année 2016 avec deux périodes :

- du 18 juillet 2016 au 15 septembre 2016
- du 16 septembre au 1^{er} décembre

Les dossiers seront instruits au fil de l'eau, sélectionnés et engagés après chaque fin de période, dans la limite de l'enveloppe régionale.

Le dépôt des demandes d'aide doit être effectué auprès de la DRAAF ALPC site de Bordeaux.

Et à l'adresse mail:

sreaa.draaf-aquitaine-limousin-poitou-charentes@agriculture.gouv.fr

Les documents joints à l'appel à projets sont publiés sur le site internet de la direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt :

<http://draaf.aquitaine-limousin-poitou-charentes.agriculture.gouv.fr/>

6.2 Instruction des demandes par la DRAAF

La DRAAF établit un accusé de réception du dossier, qui précise si le dossier est complet ou non. Dans le cas où le dossier transmis s'avère incomplet, les éléments manquants doivent être communiqués avant la fin de l'appel à projets.

Le service instructeur procède à la vérification des éléments relatifs au plafond *de minimis* et des autres critères d'éligibilité.

6.3 Date d'autorisation de commencement de l'opération

Pour pouvoir prétendre à l'aide, le début des travaux (devis signés) ne devra pas avoir débuté avant la date à laquelle le service instructeur a réceptionné le dossier complet. La complétude de la demande est notifiée par accusé de réception (mail) à la CUMA et à la FR CUMA ALPC.

6.4 Sélection des dossiers

Chaque appel à projets fait l'objet d'un processus de sélection régional, au regard des disponibilités financières et dans le respect des plafonds individuels des aides *de minimis*.

Sur la base des dossiers retenus et pré-sélectionnés au niveau régional, la DRAAF en lien avec les DDT(M) établira la liste des dossiers retenus et finançables au titre de l'appel à projets.

Une priorisation des dossiers est donnée :

- aux demandes portées par les CUMA comprenant des membres jeunes agriculteurs

- aux CUMA, « socle » de GIEE, participant à la contribution à la réalisation du projet agro-écologique porté par le ministère en charge de l'agriculture

- aux bâtiments comprenant une ossature ou un bardage bois

6.5 Décision d'octroi de l'aide et engagement juridique par la DRAAF

Un engagement comptable et une décision juridique sont établis pour chacun des dossiers.

Le bénéficiaire est informé par écrit du caractère *de minimis* de l'aide au moment de sa demande et de son octroi.

Les dossiers non retenus à l'issue du processus d'instruction feront l'objet d'un courrier de rejet argumenté de la part de la DRAAF, service instructeur du dispositif.

6.6 Paiement des dossiers

Le bénéficiaire adresse à la DRAAF du siège de la CUMA une demande de paiement **au plus tard 2 ans après la date d'attribution de l'aide**, accompagnée d'un récapitulatif des dépenses ainsi que des factures acquittées.

La réception et l'instruction des demandes de paiement sont assurées par la DRAAF. L'ASP est chargée de la mise en paiement des dossiers.

L'administration conserve les dossiers, ainsi que les informations relatives aux aides attribuées pendant 10 ans. Le suivi global des aides *de minimis* réalisé par la DDT est mis à jour en fin d'année.

Article 7 : Contrôles et remboursement de l'aide indûment perçue

La DRAAF est responsable du traitement des recours individuels.

En cas d'irrégularité, sans préjuger d'éventuelles suites pénales, il est demandé au bénéficiaire le reversement de la totalité de l'aide attribuée.

Si l'entreprise unique dépasse le plafond d'aides *de minimis a posteriori*, c'est la totalité de l'aide qui devra être remboursée.

L'instruction et le paiement de l'aide sont effectués sur dossier.

Article 8 : Articulation avec d'autres aides publiques

L'aide aux investissements matériels n'est pas cumulable avec une autre aide publique cofinancée par l'Union européenne (PDR).

Article 9 – Enveloppe budgétaire

Les aides seront imputées sur la dotation régionale du BOP 154-13-05 du MAAF pour l'année 2016.

L'enveloppe MAAF indicative dédiée au dispositif en 2016 est de 250 000 €

Article 10 - Exécution

Le secrétaire général pour les affaires régionales et le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

Fait à Limoges, le **20 JUL. 2016**

Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur Régional de l'Alimentation, de
l'Agriculture et de la Forêt de la région
Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes



Yvan LOBJOIT

DRDJSCS ALPC

R75-2016-07-18-002

arrêté portant agrément pour l'organisation de séjours de
"vacances adaptées organisées"

PREFET DE LA REGION AQUITAINE - LIMOUSIN - POITOU-CHARENTES

Direction régionale et départementale
de la jeunesse, des sports et de la
cohésion sociale
7, boulevard Jacques Chaban Delmas
33525 Bruges cédex

Arrêté n° AG064016005 du 18 juillet 2016 portant agrément pour l'organisation de séjours de
« vacances adaptées organisées »

LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE, LIMOUSIN, POITOU-CHARENTES
PRÉFET DE LA GIRONDE

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment l'article L. 114 ;

Vu le code du tourisme, notamment les articles L. 211-1, L. 211-2, L. 412-2 et R. 412-8 à
R.412-17 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à
l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

Vu le décret n° 2009-1540 du 10 décembre 2009 relatif à l'organisation et aux missions des
directions régionales de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale ;

Vu la circulaire DGCS/SD3 n° 2010-97 du 23 mars 2010 relative à la répartition des
compétences entre les agences régionales de santé et les directions régionales et
départementales en charge de la cohésion sociale sur le champ de la politique du handicap ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2016-11 du 4 janvier 2016 portant délégation de signature à M
Patrick Bahègne, Directeur régional de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale
d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu la demande d'agrément pour l'organisation de séjours de « vacances adaptées organisées »
adressée le 20 avril 2016 et déclarée complète le 1er juillet 2016,

ARRÊTE

Article 1^{er}- L'agrément « vacances adaptées organisées » prévu à l'article R. 412-12 du code
du tourisme est délivré à nouveau à :

L'Association « Cheval Bleu »
Bourg
64130 Lichos

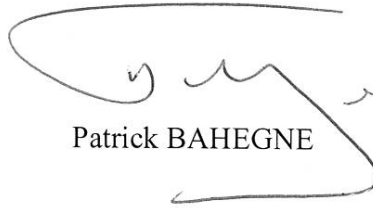
pour l'organisation de séjours de vacances en France.

Article 2- L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

Article 3- Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales et le Directeur Régional et Départemental de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

A Bordeaux, le 18 juillet 2016

Pour le Préfet,
Le Directeur régional et départemental
de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale



Patrick BAHEGNE

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-06-22-013

CA 2016-39 Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention projet n°CCA 16-14-025 entre la Commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16)
(logement et centre-bourg)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Délibération n° CA-2016- 39

Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention projet n°CCA 16-14-025 entre la Commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (logement et centre-bourg)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la convention cadre CC 16-14-002 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême signée le 3 octobre 2014

Vu la Convention projet n°CCA 16-14-025 entre la Commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 4 mai 2015, en application de la convention cadre n°CC 16-14-002

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la Convention projet n°CCA 16-14-025 entre la Commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes

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

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 22 JUIN 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBQFF

Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention projet n°CCA 16-14-025 entre la Commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (logement et centre-bourg)

Description du contexte :

L'EPF accompagne la collectivité depuis 2015.

Une étude de plan guide réalisée par l'EPF a permis d'identifier à l'échelle du périmètre d'études de la convention quatre îlots présentant des enjeux en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation. Une étude capacitaire et de faisabilité financière a été réalisée sur chacun de ces quatre îlots et a donné des perspectives de développement de l'urbanisation pour chacun de ces îlots.

La commune de Gond-Pontouvre souhaite désormais engager une démarche d'action foncière sur ces quatre îlots. A ce titre, dans le cadre de cet avenant n°1 à la convention projet, ces derniers sont soit inscrits en périmètre de veille foncière, soit en périmètre de réalisation.

Par ailleurs, la commune a sollicité l'EPF pour une opération en renouvellement urbain sur une propriété bâtie au niveau de la route des fours à chaux où une opération de lotissement est en cours.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n°CCA 16-14-025 entre la Commune de Gond-Pontouvre, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 4 mai 2015, en application de la convention cadre n°CC 16-14-002, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- **Objet : Maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre bourg**
 - Signature initiale : **04/05/2015**.
 - Echéance : **04/05/2018**.
 - Montant maximal : **500 000,00 €**
 - Dépenses effectuées : **0,00 €**
 - Cessions effectuées : **0,00 €**
 - Dépenses en stock : **0,00 €**
- Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : €*
- Surfaces : **pas de biens acquis**

Description de l'avenant :

- **Objet : logement et centre-bourg - Pontouvre**

- **Montant : 1 000 000,00 €**

- **Durée : inchangée**

- **Périmètres :**

Périmètre d'études :

Ce périmètre correspond au quartier du Pontouvre (carte en annexe n°2).

Périmètre de veille :

Le projet : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau de la route de Paris

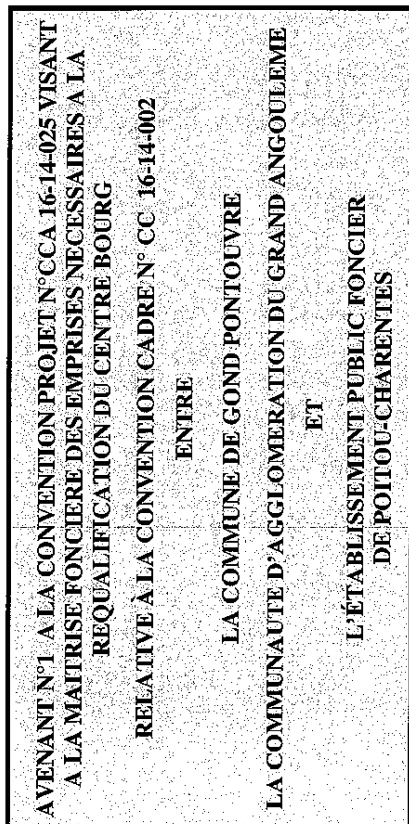
Périmètre de réalisation :

Le projet 1 : Opération en densification de l'urbanisation au niveau de l'îlot compris entre la rue des Anglades et la rue Pasteur.

Le projet 2 : Opération en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'îlot du Moulin du Pontouvre.

le projet 3 : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau d'un îlot compris entre la rue de Foulpougne et la route de paris.

Le projet 4 : Lotissement des Sablons sur les parcelles cadastrées B 4366 et B 1664 – Route des Fours à Chaux.



PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention projet signée le 4 Mai 2015 (annexe n°1), une étude réalisée par l'EPF a permis d'identifier à l'échelle du périmètre d'études de la convention quatre flots présentant des enjeux en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation. Une étude capacitaire et de faisabilité financière a été réalisée sur chacun de ces quatre flots et a donné des perspectives de développement de l'urbanisation pour chacun de ces flots.

La commune de Gond-Pontouvre souhaite désormais engager une démarche d'action foncière sur ces quatre flots. A ce titre, dans le cadre de cet avenant n°1 à la convention projet, ces derniers sont soit inscrits en périmètre de veille foncière, soit en périmètre de réalisation.

Par ailleurs, la commune a sollicité l'EPF pour une opération en renouvellement urbain sur une propriété bâtie au niveau de la route des fous à chaux où une opération de lotissement est en cours.

Enfin, au regard de ces ajustements, il convient de modifier le montant de l'enveloppe financière de la convention qui est désormais portée à un million d'euros.

Ainsi, les articles 2, 3 et 12 de la convention projet doivent être modifiés dans le cadre de cet avenant.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2 de la convention initiale est modifié ci-dessous

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Ville pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au quartier du Pontouvre (carte en annexe n°2).

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

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
 - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalable à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.
- Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concernent particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Entre

La Ville de Gond-Pontouvre, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16160 GOND-PONTOUVRE – représentée par son maire, Monsieur Gérard DEZIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2014,

Ci-après dénommée « la Ville » ;

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson, Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, Monsieur Jean François DAURÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 05 février 2015,

Ci-après dénommée « Grand Angoulême » ;

Et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Cométtable, 18-22, Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2016-..... en date du 14 juin 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

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

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

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés (PLU)
- PLH 2014-2020
- Etude de requalification de la Route de Paris

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

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

Projet 1 : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau de la route de Paris

Site : Rue de Paris

L'intervention foncière sur cet îlot revêt comme principal intérêt la requalification d'un linéaire commercial de la route de Paris par une lourde opération de démolition-reconstruction. Le but de l'intervention serait ainsi d'élargir et de sécuriser la route de Paris par une opération de démolition-reconstruction. Cette opération permettrait alors d'affirmer le caractère commercial de la route de Paris.

Par ailleurs, cet îlot présente également des enjeux importants en densification de l'urbanisation au niveau de la Touvre où des programmes de logements pourraient être aménagés.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquiescent de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

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

Sur ces périmètres de veille, Grand Angoulême déléguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

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

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

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

Projet 1 : Opération en densification de l'urbanisation au niveau de l'îlot compris entre la rue des Anglades et la rue Pasteur

Site : Îlot compris entre la rue des Anglades et la rue Pasteur

La commune a l'ambition de développer une opération d'habitat sur cet îlot identifié présentant des enjeux en densification de l'urbanisation. Ce projet de type éco-quartier intégrera une part minimum de logements locatifs sociaux

Projet 2 : Opération en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'îlot du Moulin du Pontouvre

Site : Îlot du Moulin du Pontouvre

Située au bord de La Touvre, cet îlot composé notamment d'un ancien moulin et d'une chapelle constitue la porte d'entrée Nord de l'agglomération d'Angoulême par Gond-Pontouvre.

Au regard de l'image que cet îlot confère sur cet axe structurant, la commune souhaiterait y engager une opération en renouvellement urbain et en réhabilitation dans le but notamment de valoriser les éléments patrimoniaux (bâti, rivière).

Projet 3 : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau d'un îlot compris entre la rue de Foulpougne et la route de Paris

Site : Îlot de la rue de Foulpougne et de la route de Paris

Dans le cadre de sa volonté de requalifier le linéaire de la route de Paris, porte d'entrée Nord de l'agglomération d'Angoulême, la commune de Gond Pontouvre souhaiterait qu'une opération d'habitat structurant en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation soit développée au niveau d'un îlot compris entre la route de Paris et la rue de Foulpougne. Cette opération intégrera une part minimum de logements locatifs sociaux.

Cet îlot composé de bâtisses dégradées présente également d'importants enjeux en densification de l'urbanisation par la présence de plusieurs fonds de jardin

Projet 4 : Lotissement des Sablons

Site : Parcelles cadastrées B 4366 et B 1664 – Route des Fours à Chaux

Un lotissement, Les Sablons, développé au niveau d'une vaste dent creuse située en cœur de ville est aujourd'hui en cours de commercialisation au niveau de la route des Fours à Chaux. Cependant, l'accessibilité au lotissement par cette rue très passante présente aujourd'hui des problèmes de sécurité en raison de la présence d'une habitation qui contraindrait la visibilité pour les entrées/sorties de ce lotissement.

La commune souhaite ainsi que cette habitation soit acquise puis démolie afin de sécuriser l'accessibilité au lotissement.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre en concertation avec la commune. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.

Sur l'ensemble du périmètre de réalisation, Grand Angoulême déléguera à l'EPF le droit de préemption urbain.

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

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale, qui est ainsi réécrit.

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

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 12. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

12.2 Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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 vente.

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

12.3 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, remplaçant l'article 12.3 qui est ainsi réécrit.

Ces dispositions étant plus favorables pour la collectivité, elles s'appliquent rétroactivement à la signature de la convention

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La commune
de Gond-Pontouvre
représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération
Grand Angoulême
représentée par son Président

Gérard DEZIER

Jean François DAURÉ

L'Établissement Public Foncier

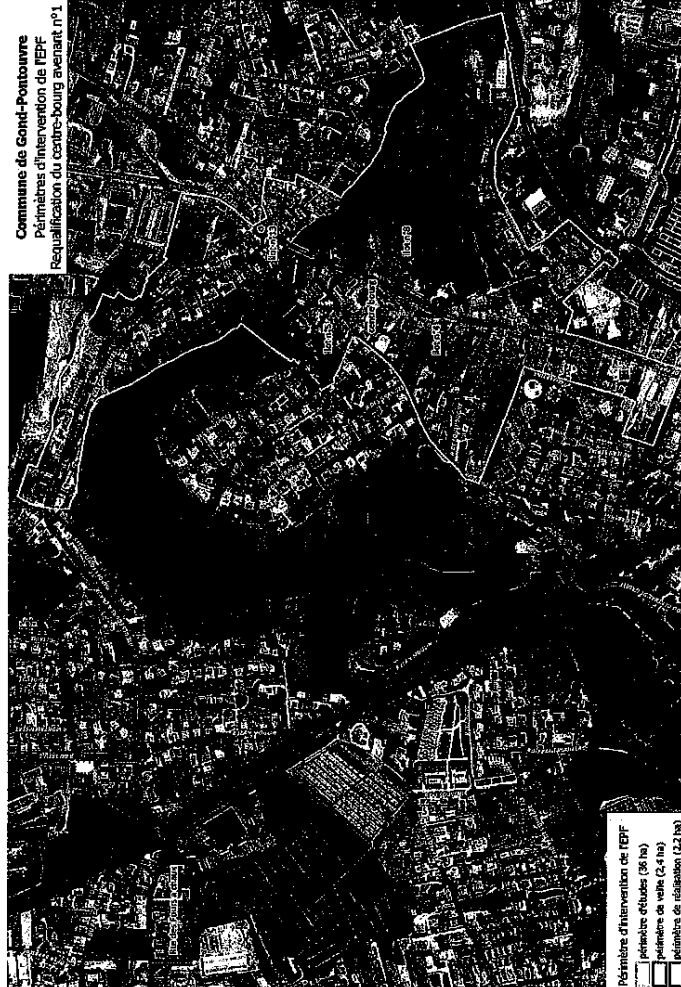
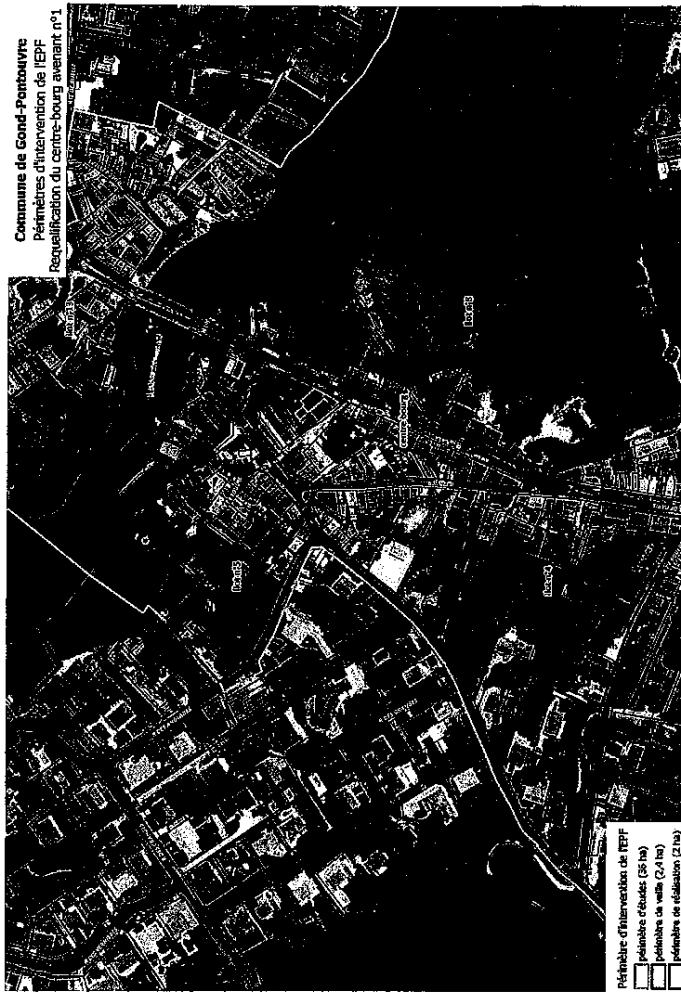
de Poitou-Charentes

représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 16-14-025,
Annexe n°2 : Plan général des périmètres de la convention





CONVENTION PROJET
 N° CCA 16 - 14 - 025
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 - 002
VISANT LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES À LA
REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG

ENTRÉ
LA VILLE DE GOND-PONTOUVRE

ET
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULÊME

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Gond-Pontouvre, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16160 GOND-PONTOUVRE – représentée par son maire, Monsieur Gérard DEZIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2014,

Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULÊME CEDEX – représentée par son Président, Monsieur Jean François DAURÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 05 février 2015, Ci-après dénommée « Grand Angoulême » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-74 en date du 9 décembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

GD 1 16
GD 3FD

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier de son PLH, Grand Angoulême a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de conduire une politique foncière active visant à acquérir des terrains destinés à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux. Il s'agit dans le respect des principes du développement durable d'intervenir prioritairement en matière de renouvellement urbain et de reconquête de logements vétustes ou de quartiers dégradés en recherchant également les potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter de friches et, à en préparer la réalisation des opérations dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

Avec environ 5 900 habitants, la Ville de Gond-Pontouvre, située au nord d'Angoulême voit sa population stabilisée depuis les années 2000.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a mis en évidence sur la Ville un taux de vacance relativement élevé (entre 8 et 10 %) soit environ 314 logements, dont 48 logements vacants depuis plus de 5 ans. Ce diagnostic a également montré sur la Ville une part importante du parc privé potentiellement indigne (PPPI) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 6,4 % du parc privé était considéré comme potentiellement indignes.

De plus, au regard des dispositions prévues à l'article 55 de la loi SRU, la Ville, avec un taux de 16,26 % de logements sociaux, n'atteint pas les 20 % de logements sociaux demandés : ainsi 106 logements sociaux étaient manquants pour atteindre les 20 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales, sur la Ville au 1^{er} janvier 2013 selon la DDT de Charente.

Le nouveau PLH s'est fixé un objectif de production de 700 nouveaux logements par an sur Grand Angoulême en s'attachant à proposer une offre de logement de qualité, adapté aux besoins en s'attachant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées. L'intervention en matière de renouvellement doit être privilégiée à travers notamment :

- > le renouvellement des logements vétustes ou de quartiers dégradés ;
- > la remise sur le marché des logements vacants ;
- > un rééquilibrage de la production de logement social entre les communes, notamment la Ville de Gond-Pontouvre (1) ;
- > la recherche des potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches ;
- > le développement de la production d'hébergement d'urgence.

Afin de répondre à ses objectifs du PLH intercommunal pour la période 2014-2020, soit une production annuelle de 48 logements tous statuts confondus dont 11 logements sociaux, la Ville de Gond-Pontouvre souhaite intervenir prioritairement en renouvellement urbain et en densification dans son centre bourg.

L'objectif porte sur :

- la production d'une quinzaine de logements publics familiaux (en acquisition-amélioration ou en neuf en densification urbaine)
- l'offre en accession sociale à la propriété dans le parc ancien à rénover de 5 à 10 logements éventuellement, si le contexte se révèle favorable, la réalisation, en neuf ou dans l'existant,

GD 2
GD 3FD
N6

d'une opération dédiée au logement de publics spécifiques (de l'ordre de 10 logements sociaux publics ou privés conventionnés).

L'accession sociale pourra également s'appuyer sur le dispositif « PASS'ACCESSION », mis en place par le Grand Angoulême pour favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien à rénover. Il s'agit d'un « package » : acquisition + travaux comprenant :

- une aide à l'acquisition d'un bien immobilier de plus de 15 ans en zone urbaine (centre-ville ou centre-bourg) avec travaux,
- une aide aux travaux comprenant une rénovation intégrale du logement acquis, avec une amélioration énergétique d'au moins 25%.

Le total des aides attribuées pour un PASS'ACCESSION peut atteindre 29 500 €.

L'intégralité du montage du PASS'ACCESSION est suivie par le PACT de la Charente qui assiste les ménages : préparation du plan de financement et montage des demandes d'aides financières, préparation des plans de réaménagement du logement, listing des travaux à réaliser, gestion pour le compte des ménages du suivi et de la réception des travaux....

Le projet de la Ville porte sur la « Regualification du Pontouvre »

Ce secteur du Pontouvre de 364 200 m² constitue l'une des portes d'entrées de la Ville et de l'Agglomération (entrée Nord), avec la Route de Paris. Cet axe majeur constitue la colonne vertébrale du quartier et de la Ville. Le bâti, ancien, accueille de l'habitat souvent obsolète, voire indigne, présentant une vacance importante ou simplement un fort enjeu de reconversion et/ou de reconquête urbaines.

La densité et la structure urbaine du Pontouvre masquent également le fort potentiel de densification urbaine des « dents creuses » en deuxième rideau du bâti existant le long de la route de Paris.

L'objectif est de requalifier le quartier pour rendre vers une meilleure mixité sociale, mais également pour offrir aux actuels habitants modestes et très modestes des logements décents et accessibles financièrement (lutte contre les marchands de sommeil en place), par la production de nouveaux logements publics familiaux.

Les nouveaux produits qui y seront développés devront également permettre d'attirer de nouveaux habitants, notamment des accédants à la propriété dans l'ancien à rénover. Un projet dédié aux publics spécifiques pourrait éventuellement être développé sur le quartier. Cette opération serait alors en loyers accessibles et très accessibles.

Au cœur du quartier, la Touvre offre également un espace environnemental qui ne demande qu'à être valorisé. Si les riverains sont propriétaires du lit de la rivière, la Ville a acquis quelques terrains bordés par la Touvre et la route de Paris. La Ville souhaite procéder à des aménagements appropriés de ce site classé Natura 2000, présentant un intérêt environnemental, et répondre à la fois à la mise en valeur des bords de Touvre et la protection de la biodiversité, ainsi qu'à l'attractivité du quartier et de ses commerces.

Calendrier prévisionnel indicatif :

- 2015 : étude de requalification urbaine (durée = 6 mois)
- 2016 : négociation
- 2017 – 2018 : consultation et choix d'un opérateur et lancement des travaux

Ce projet de réalisation d'une opération de requalification d'un quartier dégradé avec la réalisation de logements locatifs sociaux, permettant de répondre pour partie aux objectifs du PLH, entre dans le

Convention adhésion projet EPF – Grand-Pontouvre n° CCA 16 - 14 - 025
Mars 2015

97 3 5FD 16

champ des actions prévues par la convention cadre entre Grand Angoulême et l'EPF et au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1.1 – L'ADHESION DE LA VILLE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Ville accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et ouvrira pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communal en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification du bâti vacant ou dégradé en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- le développement du parc locatif aidé ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 1.2 – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par Grand Angoulême, la Ville et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent Grand Angoulême, la Ville et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la réalisation de l'opération de requalification du quartier du Pontouvre avec notamment :

Convention adhésion projet EPF – Grand-Pontouvre n° CCA 16 - 14 - 025
Mars 2015

97 4 3FD

- ◆ la reconstruction du quartier par un travail sur l'axe – entrée de ville et d'Agglomération Nord que constitue la Route de Paris
- ◆ la production de logements publics en construction nouvelle en densification urbaine ou en acquisition-amélioration (logements publics familiaux voire éventuellement un programme dédié à un public spécifiques (seniors ?), à définir) ;
- ◆ la revalorisation, tant urbanistique, architecturale (travail sur le bâti) qu'environnementale
- ◆ la mobilisation du foncier résiduel en deuxième couronne.

- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF de Grand Angoulême et de la Ville, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Ville et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Ville ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. À cet égard, dans le cas où la Ville percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Ville s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

L'intervention de l'EPF se fera en deux temps.

Dans un premier temps, les partenaires vont définir un périmètre d'études sur lequel différentes études visant à calibrer l'opération en fonction des besoins de la Ville, à déterminer le foncier à mobiliser et enfin à vérifier la faisabilité de l'opération, seront réalisées. À ce titre, la Ville va lancer en 2015, une étude de requalification urbaine sur ce secteur.

Dans un second temps, et une fois identifié le foncier porteur de l'opération, un avenant à la présente sera nécessaire afin d'intégrer un périmètre de réalisation sur lequel l'EPF se portera acquéreur pour le compte de la Ville.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Ville pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au quartier du Pontouvre (carte en annexe n°2).

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

Le référentiel foncier a pour objets :

- ◆ dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
 - ◆ dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

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

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

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

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

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

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

- ◆ Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés (PLU)
- ◆ PLH 2014-2020
- ◆ Etude de requalification de la Route de Paris

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

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

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

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

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

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

Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La Ville s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

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

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

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

La Ville s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

Il est précisé que la durée de portage des biens situés en zone Natura 2000 ne pourra pas être supérieure à deux ans.

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

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

4.2 - Évolution de la convention

Le périmètre de réalisation pourra éventuellement évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

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

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

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

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

4.3 - Pilotage

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

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

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

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

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — LES ÉTUDES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. — L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Ville, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la Ville les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

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

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

ARTICLE 7. — LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

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

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIÈRE

Convention adhésion projet EPF - Gond-Pontouvre n° CCA 16 - 14 - 025
Mars 2015

GP 10 JFD PK

GP 9 JFD PK

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. - LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

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

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

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

Convention adhésion projet EPF - Grand-Pontouvre n° CCA 16-14-025
Mars 2015

G P 11 JFD

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

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

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

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

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

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Convention adhésion projet EPF - Grand-Pontouvre n° CCA 16-14-025
Mars 2015

G P 12 JFD

Cessation des locations et occupations

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

En particulier, la Ville et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérateurs en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

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

10.1.b Mises en locations

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

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

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les Communes locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code de 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 preteur 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'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;

Convention adhésion projet EPFF – Gond-Pontouvre n° CCA 16 - 14 - 025
Mars 2015

69 13 16
549

- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Ville s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

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

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

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

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

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

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

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'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurances

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

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

Convention adhésion projet EPFF – Gond-Pontouvre n° CCA 16 - 14 - 025
Mars 2015

69 14 16
549

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, à la demande de la Ville, 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'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la communauté publique de l'EPFF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques de la Ville.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

Convention adhésion projet EPFF – Gond-Pontouvre n° CCA 16 - 14 - 025
Mars 2015

67 15 5FD

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPFF 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'EPFF.

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF, 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 ;

Convention adhésion projet EPFF – Gond-Pontouvre n° CCA 16 - 14 - 025
Mars 2015

16 97 5FD

- ◆ 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'EPFF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF ;
- ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽⁹⁾ de l'EPFF, 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

⁽⁹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPFF.

⁽¹⁰⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF pour assurer la gestion des biens mis en réserve à quel quel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la Commune bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

GP 17 3FD 16

Ville qui décline les principes directeurs de l'EPFF. Par ailleurs, les communes de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPFF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

La Ville et/les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Ville ou l'opérateur dédommageront l'EPFF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien, majoré d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

La Ville se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF 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 Communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

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

ARTICLE 14. - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

GP 18 3FD 16

En cas d'acquisition, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à Poitiers, le 4/5/2015 en 4 exemplaires originaux

La Ville
de Gond-Pontouvre
représentée par son Maire,



Gérard DEZOBIER

La Communauté d'agglomération
Grand Angoulême
représentée par son Président



Jean François DAURÉ

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



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/84 en date du 8 décembre 2014

Annexe n°1 : Convention cadre

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

Convention affiliation projet EPF - Gond-Pontouvre n° CCA 16 - 14 - 025
Mars 2015

G D 19 JFD 16

50 330



Philippe GRALL
Directeur général

Annexe n°2

**Convention adhésion-projet
Communauté d'agglomération de Grand'Angoulême – Gond-Pontouvre**



ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-06-22-014

CA 2016-40 Approbation du projet : avenant n°2 à la
Convention adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026
entre la Commune d'Angoulins, la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de
Poitou-Charentes (17) (logements)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Délibération n° CA-2016- 40

Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (logements)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la convention cadre CC 17-09-001 entre l'EPF de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle signée le 5 novembre 2009

Vu la Convention adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 17 mars 2015, en application de la convention cadre n°CC 17-09-001

et ses avenants successifs signés aux dates suivantes :
avenant n°1 : 09/07/2015

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°2 à la Convention adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes

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

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 22 JUIN 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Rapport du Directeur Général
**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention adhésion projet habitat
n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (logements)**

Description du contexte :

Un projet d'avenant intégrant le site de la Sapinière avait été présenté en Conseil d'Administration. Suite à échanges avec la Commune, il est à nouveau présenté avec un montant inférieur et sans le site de la Sapinière, isolé sur une convention spécifique.

L'EPF et la commune ont identifié un certain nombre de gisements fonciers au sein du tissu existant et sur lequel une action foncière spécifique était envisagée. Un premier avenant à la convention signé le 9 juillet 2015 avait permis de préciser l'intervention de l'EPF par la définition de sept périmètres de vielle foncière et six périmètres de réalisation. L'engagement financier avait alors également été modifié à cet effet et porté à deux millions d'euros.

Une négociation foncière active a été engagée avec les propriétaires du site principal des Grandes Maisons, et plusieurs acquisitions sont désormais en cours.

La cohérence du projet d'ensemble notamment en termes d'accès nécessite désormais d'élargir le site à l'Est

Enfin, un périmètre de ville foncière est inscrit au niveau du secteur des « cinq quartiers », périmètre présentant des enjeux importants en densification de l'urbanisation.

Des négociations avaient déjà été entreprises sur ce périmètre il y a quelques années sans résultats, dans le cadre d'une précédente convention. Ces négociations pourraient désormais aboutir et permettre à la commune de développer sur ce site une opération d'habitat en densification de l'urbanisation intégrant une part conséquente de logements locatifs sociaux sur une collectivité concernée par les objectifs de la loi SRU. Au regard de l'emprise foncière concernée, une centaine de logements pourrait être développée sur ce périmètre.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention adhésion projet habitat n°CCA 17-14-026 entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 17 mars 2015, en application de la convention cadre n°CC 17-09-001, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- **Objet : Habitat**
- **Signature initiale : 17/03/2015.**
- **Echéance : 17/03/2018.**

- Montant maximal : **2 000 000,00 €**
- Dépenses effectuées : **11 750,00 €**
- Cessions effectuées : **0,00 €**
- Dépenses en stock : **11 750,00 €**

Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : €

- Surfaces : **pas de biens acquis**

Description de l'avenant :

- Objet : **logements**
- Montant : **3 000 000 €**
- Durée : **inchangée**
- Périmètres :

Périmètre d'études : Inchangé

Périmètre de veille :

A l'issue de la démarche de référentiel foncier, 7 sites sont identifiés dans ce périmètre qui correspond à différents secteurs à l'échelle de la zone agglomérée :

- Ce projet concerne la mise en valeur du site et la réalisation d'opération de logements mixtes et/ou d'équipements publics dans le respect des contraintes réglementaires du site.
- Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien ou en cas de souhait du vendeur de céder son bien.
- Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien ou en cas de souhait du vendeur de céder son bien.
- La collectivité envisage sur ces sites la réalisation de nouveaux logements à travers la rénovation ou la requalification des bâtiments existants situés en cœur de bourg.

Périmètre de réalisation :

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur la carte jointe en annexe. Sur les sites n°1 à n°6, la collectivité envisage la réalisation d'opération de logements mixtes, en requalification de l'existant sur la base d'une densité minimale de 30 logements/ha et comprenant 36 % de LLS pour les opérations supérieures à 9 logements.

**AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
HABITAT N°CCA 17 - 14 - 026**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001

ENTRE

LA COMMUNE D'ANGOULINS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

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

ENTRE

La commune d'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lisiack - BP 34-
17 690 ANGOULINS - représentée par son maire, Monsieur Daniel VALLEAU, autorisée à l'effet
des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2016,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération
intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE- représentée par
Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil
Communautaire du 23 juin 2016,

Ci-après dénommée « Cda » ;

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 107 Boulevard du Grand Cert, - CS 70432 - 86011
POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRILL, son directeur général, nommé par
arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu des délibérations du Conseil
d'Administration du 15 mars et 14 juin 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

A travers la convention signée le 17 mars 2015 (annexe n°1), la Commune et la CDA assistées de l'EPF, ont identifié un certain nombre de gisements fonciers au sein du tissu existant et sur lequel une action foncière spécifique était envisagée. Un premier avenant à la convention signé le 9 juillet 2015 avait permis de préciser l'intervention de l'EPF par la définition de sept périmètres de veille foncière et six périmètres de réalisation. L'engagement financier avait alors également été modifié à cet effet et porté à deux millions d'euros.

Dans le cadre du premier avenant à cette convention, le secteur dit « des Grandes Maisons » avait été inscrit en périmètre de réalisation. Une négociation foncière active a ainsi été engagée avec les propriétaires de ce périmètre, et plusieurs acquisitions sont désormais en cours.

Dans le cadre de l'analyse des conditions de faisabilité d'un projet sur ce site en cours de maîtrise, la collectivité et l'EPF ont identifié une problématique d'accessibilité sur ce secteur aujourd'hui enclavé. A cet effet, la commune et l'EPF ont convenu d'intégrer à ce périmètre de réalisation une voirie privée jouxtant ce secteur ainsi que des propriétés qui permettraient de le désenclaver et de renforcer la densification du secteur, notamment sur la partie ouest de ce site qui est intégré par le présent avenant au périmètre de réalisation.

Par ailleurs, le périmètre de réalisation site n°5 est légèrement modifié dans le cadre du présent avenant.

Enfin, un périmètre de veille foncière est inscrit au niveau du secteur des « cinq quartiers », périmètre présentant des enjeux importants en densification de l'urbanisation.

Aussi, au regard de ces ajustements, il convient de modifier le montant de l'enveloppe financière de la convention qui est désormais portée à 3 millions d'euros, et le périmètre, dans le cadre de cet avenant en modifiant les articles 2 et 3.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier les articles 2.2 et 2.3 de l'avenant n°1 de la convention initiale :

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

A l'issue de la démarche de référentiel foncier, 7 sites sont identifiés dans ce périmètre qui correspondent à différents secteurs à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Terrains non bâtis, friches et délaissés

Site 7 Inchangé: 39/41 Avenue Commandant Lissack (AA n°160, 161, 162, et 163 d'une surface de 6 504 m²).

Ce projet concerne la mise en valeur du site et la réalisation d'opération de logements mixtes et/ou d'équipements publics dans le respect des contraintes réglementaires du site.

Site 8 Inchangé: 57/59 Route Du Pont De La Pierre (AC n°11, 35, 37, 38 et 39 d'une surface de 7 959 m²) Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien ou en cas de souhait du vendeur de céder son bien.

Site 9 Inchangé: Les Vergers (ZA n°407 p et AE n° 274 p d'une surface totale de 4041 m²).

Projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte en cas de mutation du bien ou en cas de souhait du vendeur de céder son bien.

Propriétés régustes, maisons fermées

Site 10 Inchangé: Rue Bel Air (AK n°94, 420, 727, 728 d'une surface de 1 302 m²).

Site 11 Inchangé: Rue Carnot, rue des Treuils (AK n°129 d'une surface de 204 m²).

Site 12 Inchangé: Rue Carnot (AK n°335 d'une surface de 388 m²).

Site 13 Inchangé: Rue des Salines (AK n°275 et 276 d'une surface de 561 m²).

Propriétés présentant des enjeux d'intensification urbaine

Site 14 Aliéné: Les Cinq Quartiers - Rue du Moulin de la Pierre (ZC n°114, 115, 116, 117, 1127 et 983 d'une surface de 40 966 m²)

La collectivité envisage sur ces sites la réalisation de nouveaux logements à travers la rénovation ou la requalification des bâtiments existants situés en cœur de bourg.

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

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

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

Sur ces périmètres de veille active, la CDA déléguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de veille active (annexe n°3).

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

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

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

Site 1 : Inchangé - Cours des Italiens - rue des Coquilles (AK n°16 d'une surface de 1 095 m² et AK 18 pour 19m²).

Site 2 : Inchangé - Cours Gambetta - rue Gambetta (AK n°218 et 219 d'une surface de 247 m²).

Site 3 : Inchangé - Les Coudrans - rue des Salines (AA n°250, 263, 343 d'une surface de 3 527 m²).

Site 4 : Inchangé - CTM - 17 avenue du Général de Gaulle - rue des Cinq Quartiers (AI n°4, 10, 164, 165, 11, et 14 d'une surface de 7 700 m²).

Site 5 : Modifié - Avenue du Général de Gaulle - rue des Champs (AI n°23p, 24, 25, 26, et ZC90 d'une surface de 3810 m²).

Site 6 : Modifié - Les Grandes Maisons - rue Bel Air/Motte Grenet/chemin de Bel Air (AK n°467, 468, 469, 470, 475, 476, 613p, 614p, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 465, 466, 596p, 428p d'une surface d'environ 14 532 m²).

Sur les sites n°1 à n°6, la collectivité envisage la réalisation d'opération de logements mixtes, en requalification de l'existant sur la base d'une densité minimale de 30 logements/ha et comprenant 36 % de LLS pour les opérations supérieures à 9 logements.

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

Sur ces périmètres de réalisation, la CDA déléguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°3) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de réalisation (annexe n°5).

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

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **3 000 000 € hors taxes (trois millions d'euros hors taxes).**

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulins
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Daniel VALLEAU

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE
Représentée par son Président

Jean François FOUNTAINE

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

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17 - 14 - 026, avenant n°1 du 09/07/2015

Annexe n°2 : Périmètres de veille - plans du site n° 14

Annexe n°3 : Périmètres de réalisation - plans de sites n° 5 et 6 modifiés

Annexe n°4 : Plan général des périmètres de la convention

Annexe n°5 : Tableau des parcelles en périmètre de veille et de réalisation modifiés

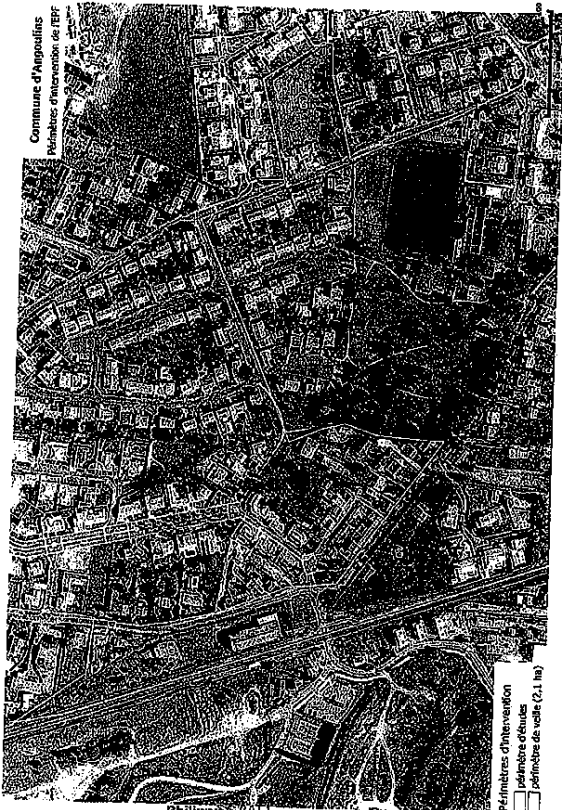


TABLEAU DES PROPRIETAIRES ET DES PROPRIETAIRES

| N° | Propriétaire | Adresse | Commune | Code | Statut |
|-----|--------------|---------|---------|------|--------|
| 1 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 21 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 22 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 23 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 24 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 25 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 26 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 27 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 28 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 29 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 30 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 31 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 32 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 33 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 34 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 35 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 36 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 37 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 38 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 39 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 40 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 41 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 42 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 43 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 44 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 45 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 46 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 47 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 48 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 49 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 50 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 51 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 52 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 53 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 54 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 55 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 56 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 57 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 58 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 59 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 60 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 61 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 62 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 63 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 64 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 65 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 66 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 67 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 68 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 69 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 70 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 71 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 72 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 73 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 74 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 75 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 76 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 77 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 78 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 79 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 80 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 81 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 82 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 83 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 84 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 85 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 86 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 87 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 88 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 89 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 90 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 91 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 92 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 93 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 94 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 95 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 96 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 97 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 98 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 99 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 100 | ... | ... | ... | ... | ... |

Philippe CRALL
Directeur

TABLEAU DES PROPRIETAIRES ET DES PROPRIETAIRES

| N° | Propriétaire | Adresse | Commune | Code | Statut |
|-----|--------------|---------|---------|------|--------|
| 1 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 21 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 22 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 23 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 24 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 25 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 26 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 27 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 28 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 29 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 30 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 31 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 32 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 33 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 34 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 35 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 36 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 37 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 38 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 39 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 40 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 41 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 42 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 43 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 44 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 45 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 46 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 47 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 48 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 49 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 50 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 51 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 52 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 53 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 54 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 55 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 56 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 57 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 58 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 59 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 60 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 61 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 62 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 63 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 64 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 65 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 66 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 67 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 68 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 69 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 70 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 71 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 72 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 73 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 74 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 75 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 76 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 77 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 78 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 79 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 80 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 81 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 82 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 83 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 84 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 85 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 86 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 87 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 88 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 89 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 90 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 91 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 92 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 93 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 94 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 95 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 96 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 97 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 98 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 99 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 100 | ... | ... | ... | ... | ... |

Philippe CRALL
Directeur



CONVENTION ADHESION PROJET HABITAT N° CCA 17-14-026

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULINS

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

ET

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

Entre

La Ville d'Angoulins, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lisieck – BP 34 – 17 690 ANGOULINS – représentée par son maire, Monsieur Daniel VAILLEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 15 Décembre 2014,
Ci après dénommée « la Collectivité »

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à – Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représentée par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-76 en date du 9 décembre 2014, *et du bureau n° 6 2015-04*
Ci-après dénommée « CCA » ;

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 Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-76 en date du 9 décembre 2014, *et du bureau n° 6 2015-04*
Ci-après dénommé « EPF » ; *en date du 11 mars 2015*

d'autre part

PC

PRÉAMBULE

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

Le Projet de la Commune

Commune littorale de l'agglomération de La Rochelle, Angoulins, subit une pression foncière forte indiquant une hausse des prix des logements aussi bien en accession qu'en location. La Commune et la Cda de la Rochelle vont, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier, intégrer le foncier au cœur de leur nouvelle politique communautaire à travers notamment l'élaboration du nouveau PLU et du PLH. La Cda de la Rochelle souhaite ainsi compléter sa vision d'ensemble des projets de logements en cours de définition et de réalisation sur le territoire communautaire afin de mieux les accompagner et les coordonner.

La Commune d'Angoulins s'est engagée dans une démarche de repêchage des fonciers mutables au cœur du tissu urbain constitué afin de développer des programmes de logements accessibles. En effet, cette commune déficiante au titre de l'article 55 de la loi SRU doit produire du logement social afin de pouvoir atteindre ses objectifs et loger une population dont la tendance est à la migration vers des communes sur lesquelles les prix du logement sont moins élevés.

La commune a donc identifié plusieurs fonciers mutables qui doivent permettre de produire une part importante de logement social (à minima 36% par opération), mais aussi de logement en accession. La commune souhaite pouvoir proposer des logements en accession entre 150 et 180 000 euros.

Afin de soutenir le projet et d'accompagner au mieux la commune et la Cda dans leur projet, l'EPF engagera des études de faisabilité au préalable des acquisitions afin de rendre opérationnel le projet de la Collectivité et d'engager des négociations avec les propriétaires sur des prix permettant la sortie d'un projet équilibré financièrement.

Par ailleurs, afin de soutenir la Cda de La Rochelle et la Commune dans leur recherche de foncier mobilisable, l'EPF pourra lancer une étude de gisement foncier en vue d'approfondir le repêchage effectué par la municipalité.

Par la présente convention, la CDA et l'EPF s'associent à la Commune pour l'appuyer dans toute l'étendue de leurs compétences et en application de leurs missions pour contribuer à assurer une maîtrise foncière sur son territoire et éviter la spéculation foncière et immobilière, à permettre à des opérateurs de développer une offre de logement abordable conformément à l'objectif politique rappelé ci-dessus.

La Ville d'Angoulins

Commune littorale au sud de l'agglomération rochelaise, la Collectivité compte au 1^{er} janvier 2014, 3909 habitants (population légale INSEE) et 4127 habitants (population DGI). Commune-membre de

JP
PC

la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA), son développement s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 28 avril 2011.

Angoulins a connu un accroissement régulier entraînant un doublement de la population en 50 ans. L'évolution de la démographie s'explique par l'attractivité du territoire qui conduit à l'installation de nombreux ménages avec enfants. Les inscriptions scolaires confirment cette tendance.

Le site d'Angoulins est très contraint, en raison de la présence de l'océan à l'Ouest, des marais au Nord et au Sud d'autant plus que le Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 27 décembre 2012 suite à l'événement Xynthia risque de rendre inconstructible une partie du territoire ou du moins à sévèrement contourner ses possibilités d'extension. La combinaison entre les risques naturels, et le foncier déjà occupé vient limiter les possibilités de développement en étalement.

Le parc de logements connaît une croissance régulière. Le nombre de résidences principales a été multiplié par 2,5 en 50 ans en atteignant 1678 résidences principales en 2014, la vacance reste limitée et en faible augmentation (103 en 2010 pour 123 en 2014) et le nombre de résidences secondaires a doublé pour atteindre 230 en 2014 tout en restant dans les limites plutôt modestes compte tenu du caractère littoral du territoire.

Au titre de ses obligations de production de logements sociaux imposées par la loi SRU et renforcées par la loi du 18 janvier 2013, la Commune est déficitaire avec un taux de 5,01% du parc de résidences principales, quand il devrait atteindre 25% à l'horizon 2025. C'est pourquoi elle doit s'engager dans un plan de rattrapage triennal accéléré en produisant :

- 2014-2016 : 25% des LLS manquants
- 2017-2019 : 33% LLS manquants
- 2020-2022 : 50% de LLS manquants
- 2023-2025 : 100 % de LLS manquants.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CDA adopté le 8 décembre 2008 impose dans cet objectif un taux de 36% de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements ou réalisée sur un terrain de plus de 2500 m² avant division. Arrivant à échéance au 31 décembre 2014, il doit faire l'objet d'une prorogation, le temps de lancer la procédure de révision du futur PLH et d'engager, suite au diagnostic partagé conduit en 2014, une réflexion relative aux orientations stratégiques en matière de politique de l'habitat.

En outre, la Commune fait face à des prix de foncier très élevés, ne lui permettant pas de préserver les conditions d'une politique de développement d'une offre de logement à prix abordable.

L'élaboration de projets de développement local à forte composante de mixité sociale exige donc la mise en place d'une politique volontariste de maîtrise foncière.

Les formes d'urbanisation de ces dernières années ont laissé de nombreux «vides d'urbanisation» sur le territoire de la Commune d'Angoulins qu'il convient aujourd'hui de remobiliser : la rationalisation des espaces publics, fonds de jardins, espaces d'activités sans qualité qui pourraient utilement faire l'objet d'opérations de requalification et d'une démarche de densification et de mutualisation. L'urbanisation historique s'est faite, quant à elle, de manière lâche depuis l'égise vers la côte et s'est poursuivie dans les années 80 sous forme de lotissements peu denses dans les espaces libres autour du bourg sans de véritables liens fonctionnels et structurels établis entre eux.

La question de la qualité du développement urbain et de la densification des tissus est essentielle dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal engagé par le Conseil Communautaire du 27 février 2014. Tout particulièrement, le code de l'urbanisme dans son article L123-2 demande au PLUJ de mener une étude « de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ». Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLUJ, un comité de pilotage thématique « faire la ville compacte » a été mis

en place.

Il sera amené à suivre et valider, en lien étroit avec le comité de pilotage sur le foncier, les travaux relatifs aux enjeux de densification et à proposer des scénarios d'équilibre intensification/extension à l'échelle de la CDA et en articulation avec les objectifs du SCOT. La première phase de ce travail consiste à consolider le potentiel morphologique, urbanistique et immobilier d'intensification à l'échelle de l'agglomération.

C'est dans ce cadre et afin de contribuer à la régulation du marché du foncier la Commune a souhaité mettre en place une politique foncière active, qui s'inscrit dans un cadre communautaire qui doit se préciser dans les prochains mois. Cette politique foncière doit permettre au plus grand nombre grand nombre de trouver un logement selon ses moyens et dans le respect de l'article 55 de la loi SRU.

Le PLU prévoit actuellement la possibilité de construire entre 35 et 40 logements par an en renforçant la compacité, l'organisation et l'intégration du bourg dans son environnement, la densification des espaces déjà bâti devant être privilégiée, conformément aux objectifs d'intensification définis par le SCOT.

Ce constat amène à définir un enjeu prioritaire principal : le renouvellement urbain ciblé sur le secteur stratégique du centre bourg ce qui nécessite donc de mobiliser des emprises foncières sur les coeurs d'îlots existants.

Le recours à des emprises extérieures ou en périphérie interviendrait en complément, et serait de nature différente en privilégiant des projets de développement durable à même de participer efficacement à l'effort de rattrapage en logements sociaux et au regroupement des équipements publics (pôles sportif et associatif) dans des perspectives de mutualisation.

Le projet urbain communal, traduit dans le PLU dont la dernière révision générale a été approuvée le 30 juin 2006 et son PADD, sera revu dans le cadre de la révision du projet communautaire développé par le PLU intercommunal valant plan de déplacements urbains. Pour cela, la commune souhaite préalablement se doter d'une vision afin de la soumettre au projet intercommunal de manière à co-élaborer un projet partagé.

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs

on place. Il sera amené à suivre et valider, en lien étroit avec le comité de pilotage sur le foncier, les travaux relatifs aux enjeux de densification et à proposer des scénarios d'équilibre intensification/extension à l'échelle de la CDA et en articulation avec les objectifs du SCOT. La première phase de ce travail consiste à consolider le potentiel morphologique, urbanistique et immobilier d'intensification à l'échelle de l'agglomération.

C'est dans ce cadre et afin de contribuer à la régulation du marché du foncier la Commune a souhaité mettre en place une politique foncière active, qui s'inscrit dans un cadre communautaire qui doit se préciser dans les prochains mois. Cette politique foncière doit permettre au plus grand nombre grand nombre de trouver un logement selon ses moyens et dans le respect de l'article 55 de la loi SRU.

Le PLU prévoit actuellement la possibilité de construire entre 35 et 40 logements par an en renforçant la compacité, l'organisation et l'intégration du bourg dans son environnement, la densification des espaces déjà bâti devant être privilégiée, conformément aux objectifs d'intensification définis par le SCOT.

Ce constat amène à définir un enjeu prioritaire principal : le renouvellement urbain ciblé sur le secteur stratégique du centre bourg ce qui nécessite donc de mobiliser des emprises foncières sur les coeurs d'îlots existants.

Le recours à des emprises extérieures ou en périphérie interviendrait en complément, et serait de nature différente en privilégiant des projets de développement durable à même de participer efficacement à l'effort de rattrapage en logements sociaux et au regroupement des équipements publics (pôles sportif et associatif) dans des perspectives de mutualisation.

Le projet urbain communal, traduit dans le PLU dont la dernière révision générale a été approuvée le 30 juin 2006 et son PADD, sera revu dans le cadre de la révision du projet communautaire développé par le PLU intercommunal valant plan de déplacements urbains. Pour cela, la commune souhaite préalablement se doter d'une vision afin de la soumettre au projet intercommunal de manière à co-élaborer un projet partagé.

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CDA n°CCA 17-14-026
Décembre 2014

pt

sc

sc

d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis d'une part dans le PPI, et d'autre part dans le Scot de l'agglomération, ainsi que les projets en cours du futur PLUi et du futur PPIH.

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 maîtrisée sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE X. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION ADHESION PROJET « QUARTIER DE LA GARE ET CINQ QUARTIERS » RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N°CC17-09-001

Par la présente, la Commune d'Angoulins et l'EPF d'un commun accord dénoncent et résilient la convention d'adhésion projet « quartier de la gare et cinq quartiers » CCA 17-1-14 signée le 12/01/12 (numéro n° 1).

La Commune d'Angoulins et l'EPF conviennent qu'aucun frais n'ayant été engagé, la convention citée en objet est réputée clause à la signature de la présente.

CHAPITRE I. — CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières ;
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis ;
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser des perception à l'EPF.

Article 1.1. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Cda rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-09-001 signée le 5 novembre 2009, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration du 29 septembre 2009, prorogée par délibération du conseil communautaire du 29 janvier 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

- Déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres d'études et de veille de la présente convention, le droit de préemption à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée.
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- 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 ;

ARTICLE 2. - PERIMETRE D'INTERVENTION

Il est distingué sur la carte jointe deux périmètres d'intervention :

- en jaune : un périmètre d'études à conduire en commun avec la CDA et la Commune. L'EPF n'ayant vocation à conduire seulement les études dont l'objet est de clarifier, sécuriser et organiser l'intervention foncière en acquisition puis en cession par l'Etablissement
- en vert : un périmètre de veille sur lequel l'EPF sera délégataire du droit de préemption, éventuellement, et pourra intervenir en acquisition et en études de pré-faisabilité.

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

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

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire ;
 - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra, si aucun gisement en densification n'est détecté, mettre en évidence des gisements en extension ;
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalable à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.
- Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront prioritairement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière. Ces études ont pour objectif majeur de préciser les conditions d'acquisitions, d'analyse et de sélection d'un opérateur en vue de réaliser l'opération de développement de l'offre de logement.

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CA, n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

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

Fort de ce constat, la Cda de La Rochelle a identifié cinq enjeux fonciers principaux :

- la connaissance des ressources foncières, afin de mieux répondre aux besoins ;
- la maîtrise des prix d'acquisition du foncier pour les opérations futures d'habitat, afin de maîtriser les coûts de sortie des opérations de logements, notamment de logement social ;
- le développement du parc social et d'accès à la propriété, afin d'attirer les jeunes actifs et favoriser les parcours résidentiels ;
- le développement durable du territoire, en privilégiant l'habitat à proximité des pôles d'emplois, de services et en lien avec les transports urbains ;
- la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le premier Programme Local de l'Habitat étant arrivé à terme, un nouveau PLH a été adopté le 19 décembre 2008.

Il s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques :

- créer des logements répondant aux besoins socio-économiques de la population de l'agglomération, en portant une attention particulière :
 - à la qualité des logements sociaux et à leur répartition sur le territoire ;
 - aux besoins des étudiants, des jeunes, des jeunes ménages et primo-accédants, des personnes âgées, des personnes handicapées, des personnes défavorisées, des gens du voyage.
- maîtriser le foncier ;
- requalifier les parcs anciens ;
- réussir la rénovation urbaine ;
- promouvoir le développement d'un parc locatif à loyers raisonnables ;
- répondre aux objectifs de développement durable ;
- se doter des moyens partenariaux de poursuivre la réflexion sur l'habitat, d'évaluer et d'infléchir le PLH en temps réel.

Dans ce but, le PLH a identifié six axes d'intervention prioritaires :

1. une plus grande maîtrise foncière ;
2. la mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
3. la réponse aux besoins en logements aidés, en partenariat avec les organismes HLM ;
4. la poursuite de la rénovation urbaine là où elle s'impose ;
5. une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
6. une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

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

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

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CA, n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

En étroite collaboration avec la CDA et la Commune, ces études pourront aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffage et potentiellement une contribution interactive à la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation et à l'écriture du règlement du PLU sur le secteur considéré.

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

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

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

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

La Commune a notamment déjà réalisé une première approche des gisements fonciers en identifiant de nombreux sites potentiellement mutables sur lesquels des opérations de constructions de logements pourraient être envisagées. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des études préalables et de besoins devront être réalisées. Ces études devront être croisées avec les travaux en cours réalisés par la Cda sur la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que sur l'analyse des modes d'intensification en cours.

Les sites retenus sont les suivants :

- o « Quartier de la Gare » sur 2 îlots de 6 500m² et 8000m²

Sur l'ensemble des sites définis en périmètre d'études comme en périmètre de veille active, les projets, dans un objectif de limitation de la consommation foncière, de renouvellement urbain et de mixité sociale, devront permettre une densité minimale de 30 logements/hectares dont 30 % minimum de logements sociaux.

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

2-2 Périmètre de veille active

La présente convention détermine sur la base du repérage effectuée par la commune, un périmètre de veille active (en vert sur la carte). Au sein de ce périmètre restreint, afin de se prémunir contre un développement non maîtrisé et non souhaité par la Collectivité, la Commune sollicitera la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin qu'elle délègue à l'EPF le droit de préemption urbain. La Cda à la demande du Maire, pourra au cas par cas et selon l'enjeu qui se présente le

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINSOIA n°CCA 17-14-026
Décembre 2014

délégner par voie d'arrêté à l'EPF sur le foncier considéré. La CDA pourra procéder de la même manière si le processus apparaît plus adapté en termes de réactivité et de pilotage du projet contribuant à la réussite des projets de la Commune.

Ce périmètre de veille active regroupe les sites suivants :

- o « Centre Bourg » : ce site regroupe des ensembles bâtis dans le centre historique et cours d'îlots non bâtis dont la finalité est la revitalisation du centre bourg (logements, commerces, équipements et services adaptés). La réalisation d'une étude de gisement foncier sera nécessaire.
- o Plusieurs îlots à restructurer en périphérie du centre bourg. Une étude de gisement foncier sera également nécessaire.

Un périmètre de veille active sur des îlots sur lequel une démarche d'intervention foncière pourra être engagée

L'EPF n'interviendra en acquisition sur le périmètre de veille qu'en mesure conservatoire dans la perspective de concrétisation des projets de la Commune de développement de l'offre de logement abordable. Cette intervention de plus pourra aussi être activée si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières. Sur le périmètre objet de ce paragraphe, des études préaisabilités mentionnées au paragraphe 2.1 seront réalisées systématiquement par l'EPF et présentées à la Commune et à la Cda en vue de conduire une consultation d'opérateur. Les études permettront de déterminer si une intervention foncière de l'EPF aux côtés de la Commune peut être utile et soutenable.

Les périmètres de veille identifiés par la collectivité sont les suivants (ils figurent en vert sur la carte jointe à la convention en dehors du centre-ville de la Commune et un tableau en annexe 3 énumère les parcelles) :

- Ilot « les Vergers » d'une superficie de 4 553m²
- Ilot « les Grandes Maisons » d'une superficie de 12 548m²
- Ilot les « Condriens » d'une superficie de 3 527m²
- Ilot « Services techniques » d'une superficie de 7 342 m²

Sur l'ensemble de ces îlots, la volonté de la Collectivité et de la Cda est de développer des programmes de logements. Ces programmes devront comprendre une densité minimale de 40 logements à l'hectare et un taux ne pouvant être inférieur à 36% de logements locatifs sociaux. Les programmes devront aussi tendre vers une part de logements en accession sociale à la propriété de 30%.

Sur ces périmètres, l'EPF en collaboration avec la Collectivité et la Cda lancera au préalable des acquisitions, des études visant à définir des plans de compositions et à déterminer la faisabilité technique et financière des projets.

Sur ces périmètres, la Cda déléguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

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

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINSOIA n°CCA 17-14-026
Décembre 2014

10

PC

occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

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

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

La Collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme. Pour autant, en cas de consultation infructueuse, l'EPF, la CcA et la Commune conviennent de se réunir afin d'en comprendre les raisons.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 1 000 000 €.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1. – Durée de la convention

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

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

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

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

4.2. – Evolution de la convention

Le périmètre de veille à vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de veille.

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

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

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

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

4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

4.4. – Bilan annuel de l'intervention

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

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

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS CcA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

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 14.

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

CHAPITRE 2. --- Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit s'inscrire, dans une logique permettant de cibler de façon adéquate l'action foncière à mettre en œuvre, conformément à la stratégie développée par la CdA et formalisée dans son futur PLU intercommunal, en particulier dans ses volets « stratégie foncière » et « faire la ville compacte » et de révision du PLH. Les études très opérationnelles conduites par l'EPF pour le compte de la Commune doivent permettre - au-delà d'une contribution générale à la mise en œuvre de la stratégie générale de la CdA - d'identifier et de déterminer les potentiels de développement d'offre de logement de plusieurs sites choisis entre la Commune et l'EPF.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Ces besoins sont analysés et déclinés dans le cadre du PLU de l'agglomération rochelaise et tout particulièrement son PADD. Elle vise à articuler ces besoins autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, associatives...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/nolaves) croisée avec une analyse des documents de planification et de programmation (SCOT, PLU, PLH, PLUJ en cours...) 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.

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CA n°CCA 17-14-026
Décembre 2014

La Commune s'engage, avec l'appui de la CdA, à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...) et à mettre en œuvre tous les moyens utiles nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

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

ARTICLE 6. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier viendra certes compléter les travaux menés dans le cadre du PLUJ par une étude « de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » (article L123-1-2 du CU), toutefois, elle aura une seule vocation forte très opérationnelle en permettant d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables, d'intervention potentielle de l'EPF, pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés les types de biens suivants :

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

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

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

ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

Ces études s'inscrivent en complément articulation du PLH et du futur PLUJ et notamment ses orientations d'aménagements et de programmation.

L'étude préalable pré-opérationnelle doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement ou par le périmètre de veille de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

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

XZ

13 58
76

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CA n°CCA 17-14-026
Décembre 2014

11

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

Sur les sites définis à l'article 2, l'EPF s'engage à acquiescer les assistes 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 Communauté d'Agglomération sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CA n°CCA 17-14-026
Décembre 2014

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

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

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

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

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

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

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CA n°CCA 17-14-026
Décembre 2014

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

Convention opérationnelle EPF - ANGOULINS/CMA n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

PC

PC

PC

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-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, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE.

Convention opérationnelle EPF – ANGOULINS/CA n° CA-17-14-026
Décembre 2017

12.1. - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2. - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

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

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...)
- et le cas échéant, des frais de libération ;
- ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

Convention opérationnelle EPF – ANGOULINS/CA n° CA-17-14-026
Décembre 2017

- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF ;
- ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽³⁾ de l'EPFF, 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⁽⁴⁾

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

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

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

⁽³⁾ Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de veille un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l/les opérateurs dédommageront l'EPFF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

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

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

Convention opérationnelle EPFF - ANGOULINS/CAH, n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

JL

JL

Convention opérationnelle EPFF - ANGOULINS/CAH, n° CCA 17-14-026
Décembre 2014

PC

PC

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

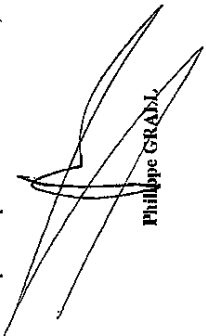
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers le 17/03/2015 en 4 exemplaires originaux

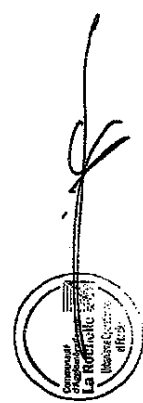
La Collectivité
D'ANGOULINS
représentée par son Maire,


Daniel VALLEAU

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


Philippe GRAND

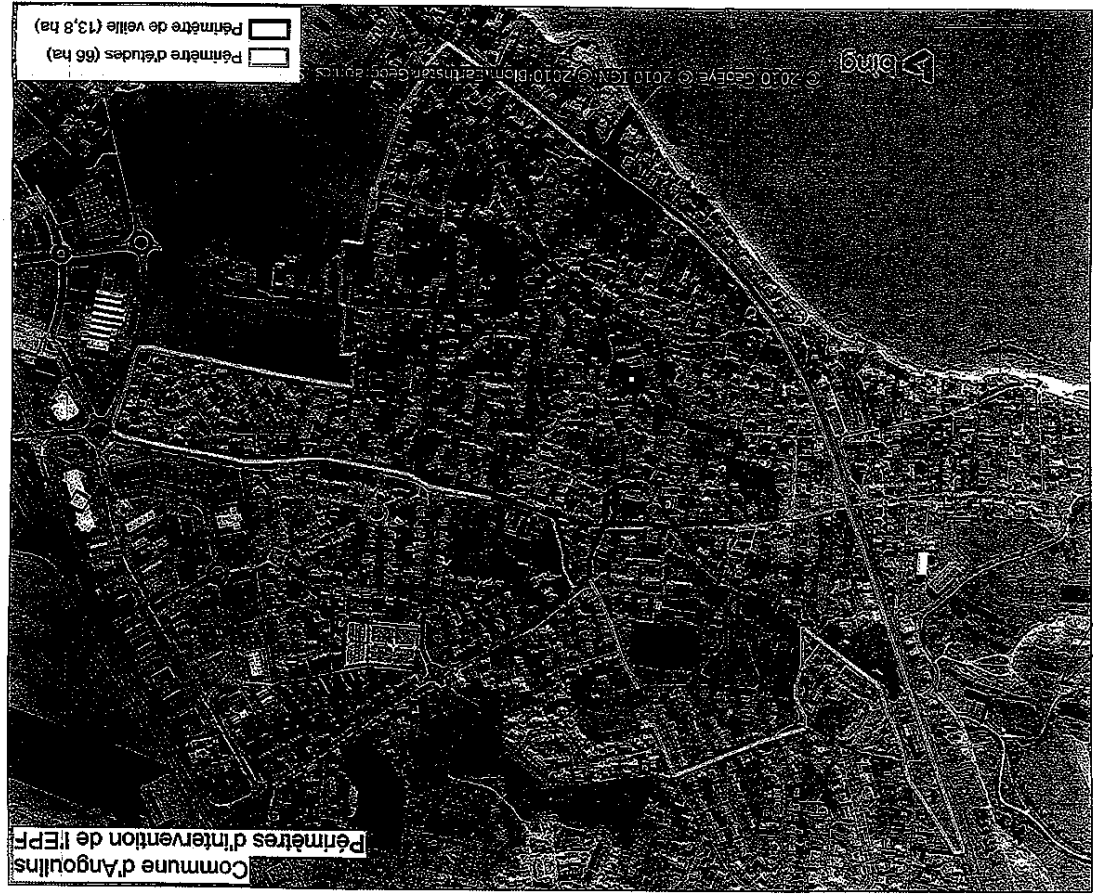
La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE
Représentée par son Président



Jean François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/86... en date du 2 Janvier 2015 et n° 2015-15 en date du 10 mars 2015

- Annexe n°1 : Convention Cadre
- Annexe n°2 : Plan des différents périmètres d'intervention (études et veille)
- Annexe n°3 : tableau des parcelles en périmètre de veille active




Philippe GRAND
Directeur Général

17/03

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-06-22-015

CA 2016-41 Approbation du projet : Convention
opérationnelle n°CCA 17-16-.....

D'action foncière pour le développement de l'offre de
logements et d'équipements en densification et en
renouvellement urbain
entre la Commune de La Jarrie, La Communauté
d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de
Poitou-Charentes (17)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Délibération n° CA-2016-41

**Approbation du projet : Convention opérationnelle n°CCA 17-16-.....
D'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements
en densification et en renouvellement urbain
entre la Commune de La Jarrie, La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
et l'EPF de Poitou-Charentes (17)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de Convention opérationnelle entre la Commune de la Jarrie, la Cda de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 22 JUIN 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle n°CCA 17-16-.....
D'action foncière pour le développement de l'offre de logements et d'équipements
en densification et en renouvellement urbain
entre la Commune de La Jarrie, La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
et l'EPF de Poitou-Charentes (17)**

Description du contexte :

La commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont connexes à des fonciers déjà propriété de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

La démarche engagée par la CdA en lien avec la commune dans le cadre de l'élaboration du PLUi et du COPIL « ville compacte » constituera une base de travail qui, mise à disposition de l'EPF, lui permettra d'assister la commune sur des études pré-opérationnelles afin de s'assurer de la pré-faisabilité des opérations sur les plans techniques, juridiques et financiers.

Objet du rapport :

- **Objet : Logements et équipements**

- **Montant : 4 000 000€**

- **Durée : durée de portage de 5 ans**

- **Périmètres :**

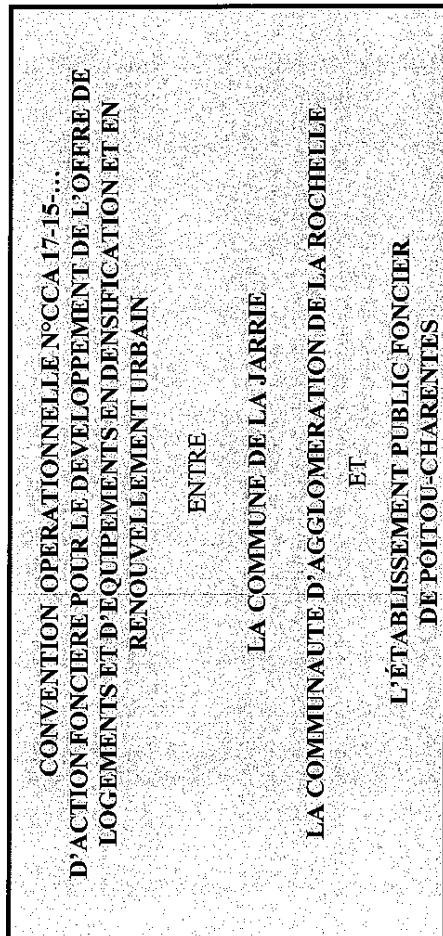
- *périmètre d'étude* : correspond à l'ensemble de la zone agglomérée de la commune.

- *périmètre de veille* : Sites n° 4 à 12 : sur l'ensemble de ces sites, l'objectif de la commune est la réalisation d'opérations à dominante habitat. En outre, le site n° 4 sera une opération à dominante équipements publics avec la possibilité d'intégrer du logement. Certains fonciers de petite taille (notamment les sites n° 5, 6 et 8), situés en centre-bourg pourront avoir une vocation d'habitat. Les sites 7, 9 et 10 auront vocation à intégrer des opérations de lotissements par des promoteurs immobiliers. Enfin les sites 11 et 12 contiennent des petites unités foncières qui auront vocation à intégrer de l'habitat.

- *périmètre de réalisation* : Sites n° 1 à 3 : L'ensemble des projets de logements seront d'une densité minimale de 20 logements / ha et pourront comporter une part de logements locatifs sociaux.

Le site n° 1 est une friche commerciale et pourra intégrer un projet mixte de logements, commerces et services.

Le site n° 2 intégrera de l'habitat et des équipements publics enfin le site n° 3 pourra faire l'objet d'une requalification pour une meilleure visibilité du pôle commercial (site en zone Ud du PLU).



Entre

La Commune de La Jarrrie, dont le siège est mairie de La Jarrrie, place de la mairie 17220 LA JARRIE représentée par son maire, Monsieur David BAUDON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ;
 Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE – représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ;
 Ci-après dénommée « la Cda » ;

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 – 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° en date du ;
 Ci-après dénommé « l'EPFF » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

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

La Commune de La Jarrrie

Située dans le département de Charente-Maritime, La Jarrrie est une commune qui compte actuellement 2917 habitants, selon le dernier recensement de la population (millésime 2012). Cette commune a connu ces dernières décennies une urbanisation progressive, c'est pour cela que les orientations des documents d'urbanisme de cette ville vont vers une gestion plus raisonnée de l'espace tout en voulant garantir son développement territorial.

Une position stratégique en deuxième couronne de la Rochelle

Avec plus de 2 900 habitants, la Jarrrie représente 2% des habitants de la Cda de la Rochelle (163 000 habitants) dont elle fait partie depuis le 1er janvier 2014. Chef-lieu de canton, elle constitue un pôle d'attractivité pour les communes voisines. A l'échelle de la Cda, elle fait partie des communes de la seconde couronne, entre proximité de la ville-centre et espaces ruraux.

Ces communes, moyennement équipées, ont connu une forte croissance démographique (1,13%) portée par une production importante de logements. Entre 2006 et 2011, ces communes ont porté près de 30% de la production de logements de la Cda. La Jarrrie s'inscrit en retrait par rapport à cette moyenne.

L'attractivité du territoire se traduit par une forte demande de logements, résidences principales comme secondaires. Face à l'augmentation des prix immobiliers, la population rochelaise rencontre des difficultés à se loger :

- Seul le parc locatif social est accessible aux ménages précaires, or celui-ci est peu développé et concentré dans la ville centre (84% de l'offre à la Rochelle)
- Même les ménages actifs éprouvent des difficultés à se loger et quittent les communes littorales et celles proches de la Rochelle pour s'installer aux marges du pays d'Aunis et en Saintonge.

Située dans la seconde couronne de l'agglomération rochelaise et principale centralité du Pays d'Aunis, la Jarrrie bénéficie d'un engouement de la part des jeunes actifs de l'agglomération cherchant à accéder à la propriété.

La commune de La Jarrrie est identifiée comme un pôle d'appui, lui conférant un rôle privilégié en matière de maillage territorial, tant sur les fonctions d'accueil résidentiel que sur son rôle polarisateur en matière d'équipements et de services.

Les objectifs de la Jarrrie issus du cadre réglementaire

- Maîtriser strictement le développement résidentiel pour accueillir de façon raisonnée de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie « si spécifique des petites villes à la campagne »
- Restructurer et développer l'offre d'équipements et de services
- Permettre l'accueil des populations à faibles revenus (jeunes ménages, personnes âgées isolées, personnes défavorisées) en favorisant le développement du logement social et du parc locatif privé.

SCoT en vigueur, vers des objectifs de production plus dense, dans les nouveaux lotissements en extension urbaine avec du petit collectif, et à travers une densification du tissu urbain existant.

Le Projet de la Commune :

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. A ce titre, la commune de La Jarrie et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain à l'échelle de la zone agglomérée sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Certains fonciers sont connectés à des fonciers déjà propriétaires de la commune. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes densités locales au cœur même de la zone agglomérée communale, à des habitations vacantes ou en friches ou encore à des activités à l'abandon.

Cette démarche de repérage pourra être poursuivie pour trouver d'autres fonciers et donner une visibilité de moyen terme à la commune sur son développement et ses ambitions de structuration urbaine. Ce dernier objectif est constant au sein de la commune qui souhaite progressivement aboutir à une cohérence architecturale et d'organisation urbaine de son tissu très valorisé et qualitatif. Il s'agit donc par la présente convention de poursuivre cet effort en tentant de reconquérir des emprises en friches, abandonnées ou sur lesquelles des projets ne se concrétisent pas depuis plusieurs années pour remettre le foncier sur le marché et permettre un renouvellement urbain cohérent avec la dynamique engagée depuis plusieurs années.

La démarche engagée par la Cda en lien avec la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU et du COPII. « ville compacte » constituera une base de travail qui, mise à disposition de l'EPF, lui permettra d'assister la commune sur des études pré-opérationnelles afin de s'assurer de la pré-faisabilité des opérations sur les plans techniques, juridiques et financiers.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de s'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.

Anticiper les besoins induits par le vieillissement des habitants.

La position en deuxième couronne de la commune a conduit à l'installation de nombreux ménages avec enfants sort de dernière décennie. Néanmoins, la commune connaît un vieillissement important. Les personnes actives sont de moins en moins nombreuses avec une diminution de -1,15% par an soit - 100 personnes entre 2006 et 2011. Dans le même temps, la part des plus de 60 ans augmente très rapidement avec +6,3% par an, le double du rythme de vieillissement de la Cda.

Bien que la commune de La Jarrie ne figure pas dans les communes expressément couvertes par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (document approuvé le 28 avril 2011), elle se voit néanmoins appliquer les principales orientations du SCoT qui sont :

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

Ainsi le taux de motorisation est important (2 véhicules par ménage) et pose d'importants problèmes de circulation et de stationnement dans le centre bourg et les lotissements non conçus pour un usage intensif de la voiture.

Quelques commerces sont présents sur la place de la Mairie et dans les rues adjacentes. Une moyenne surface intermarché en centre bourg est contrainte dans son développement, du fait de sa faible taille et d'une desserte rendue compliquée par sa situation en cœur de bourg. Sa délocalisation est prévue pour 2017.

La trame viaire est dense mais peu adaptée en termes de circulation et de stationnements dans le centre ancien avec huit voies qui convergent vers l'église. Autour de centre très structuré, le maillage viaire est inachevé avec des enclaves pavillonnaires souvent desservies par des voies en impasse et donc peu reliées au système viaire de la commune.

Nouvelle venue dans la Cda, la Jarrie n'a pas encore d'objectifs chiffrés mais devra, elle aussi, accueillir une part du développement démographique de la Cda. Ceci suppose d'augmenter le rythme de construction actuel. De même, la Jarrie devra sans doute partager l'effort de production en LLS de la Cda. Les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU situées en zones B1 et B2 sont tenues, dans le PLH actuel, de réaliser 30% de l'effort de rattrapage des autres communes. Dans le cadre de la révision du PLH, si la commune de la Jarrie ne souhaite pas qu'un pourcentage de logements sociaux lui soit imposé, étant donné la difficulté à obtenir des agréments de l'Etat en zone C, elle ne souhaite pas s'interdire d'en réaliser, d'autant plus en tant que pôle d'appui.

La Jarrie peut ainsi envisager des petites opérations en LLS en développant les petites typologies, et avec potentiellement des objectifs de logement abordable. En diversifiant son offre résidentielle, la commune peut répondre à d'autres parcours résidentiels que l'accession, en adéquation avec sa situation de pôle d'appui.

La Jarrie doit aussi anticiper le vieillissement à venir de la population à travers l'adaptation du parc existant mais aussi le développement d'une offre adaptée (T2/3).

La commune, couverte par un PLU applicable, participe de l'élaboration d'un PLU à l'échelle de l'agglomération. Dans le cadre des débats sur l'élaboration de ce document de planification à l'échelle communautaire, les élus de la commune de La Jarrie semblent s'orienter, en cohérence avec les principes du

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 moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Article 1.1. – Rappel de la convention cadre relative à l'application de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI

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

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

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

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

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

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

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordés à des bailleurs sociaux.

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité, la Cda et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité, la Cda 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.

démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- **diversifier** l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
 - **intégrer** le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
 - **organiser** les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
 - **assurer** le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
 - **continuer** la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de **logements locatifs intermédiaires et d'accès abordable à la propriété**, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni par privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;
 - **définir et asseoir** le rôle et le positionnement de la CdA comme **pilote et fédérateur** des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, **un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement**.
- Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle des réflexions en cours sur la future convention cadre.

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond à la zone agglomérée de la commune (en jaune sur la carte en annexe), il ne correspond donc pas à une opération précise. Le droit de préemption urbain ne sera pas délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Sur ce périmètre, la commune s'engage avec l'assistance de la CdA dans une démarche de connaissance et de structuration foncière.

Les études correspondant aux spécifications du chapitre 2 (articles 5 à 7) pourront être menées par l'EPF si la Commune le souhaite (cf. annexe L), en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est

7

alors comptabilisés dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. 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, mais celui-ci ne pourra la financer ni la subventionner.

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 de la Commune et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

La Collectivité et la Communauté d'agglomération possèdent des éléments qui pourront alimenter les études à réaliser.

Le droit de préemption sera délégué au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur une carte en annexe. Il est prévu sur ce périmètre la possibilité de réaliser des opérations de logements et d'équipements publics avec une densité de 20 logements par hectare. Dans le cadre de la révision du PLH, si la commune de la Jarrie ne souhaite pas qu'un pourcentage de logements sociaux lui soit imposé, étant donné la difficulté à obtenir des agréments de l'Etat en zone C, elle ne souhaite pas s'interdire d'en réaliser, d'autant plus en tant que pôle d'appui. Il s'agit des emprises identifiées à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Sites n° 4 à 12 :

Projet : Sur l'ensemble de ces sites, l'objectif de la commune est la réalisation d'opérations à dominante habitat. En outre, le site n° 4 sera une opération à dominante équipements publics avec la possibilité d'intégrer du logement. Certains fonciers de petite taille (notamment les sites n° 5, 6 et 8), situés en centre-bourg pourront avoir une vocation d'habitat. Les sites 7, 9 et 10 auront vocation à intégrer des opérations de lotissements par des promoteurs immobiliers. Enfin les sites 11 et 12 contiennent des petites unités foncières qui auront vocation à intégrer de l'habitat.

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

Pour chaque DIA, l'EPF et la Commune examineront l'intérêt d'engager ou non une procédure de préemption, selon le niveau d'enjeu revêt le foncier objet de la DIA. Les procédures de droit de préemption urbain seront engagées par un accord écrit de la commune. Ce périmètre est évolutif et fonction des études en cours concernant le PLU1 en cours.

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

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

Sites n° 1 à 3 :

L'ensemble des projets de logements seront d'une densité minimale de 20 logements / ha et pourront comporter une part de logements locatifs sociaux.

Le site n° 1 est une friche commerciale et pourra intégrer un projet mixte de logements, commerces et services.

Le site n° 2 intégrera de l'habitat et des équipements publics enfin le site n° 3 pourra faire l'objet d'une requalification pour une meilleure visibilité du pôle commercial (site en zone Ud du PLU).

8

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

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 MILLIONS D'EUROS hors taxe (4 000 000€ HT).

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

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

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

4.2 – Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant la CdA de La Rochelle signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la CdA ou son représentant et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

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

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

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

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

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

4.4 – Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précèdera 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, 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 révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

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

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

4.5 – Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF si la Commune le souhaite (cf. annexe 1), avec ou sans l'appui de prestataires.

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

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

quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

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

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

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

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

11

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

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

CHAPITRE 3. – L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité (cf. annexe 1), à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

12

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b Mises en 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 de 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...).

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF 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....

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF et en accord réciproque avec la commune dès lors que ces dépenses auront vocation à lui être refacturées, exception faite des dépenses relatives aux mesures d'urgence à engager nécessaire à la sécurisation des biens propriétés de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités. La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur 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.

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

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager
- Début effectif des travaux de fondations

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

17

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
 - ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
 - ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
 - ◆ 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.

18

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF 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 vente tel que défini à l'article 12.2.

19

Les sommes dues à l'EPFF 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'EPFF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. – RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
La Jarrie
représentée par son Maire,

David BAUDON

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

Philippe GRALL

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

20

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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 Poitou-Charentes

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 pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité 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

Commune de La Jarrie
Périmètres d'interventions de l'EPF



Périmètres d'intervention
 [dotted line] périmètre d'études
 [solid line] périmètre de réalisation (2 ha)
 [dashed line] périmètre de veille (1,3,2 ha)
 [dotted line] Foncier maîtrisé par l'EPF

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-06-22-016

CA 2016-42 Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention projet n°CP 86-13-024 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « cœur de ville » entre la Commune de Buxerolles et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (logements et centre-ville)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Délibération n° CA-2016- 42

Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention projet n°CP 86-13-024 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « cœur de ville » entre la Commune de Buxerolles et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (logements et centre-ville)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la Convention projet n°CP 86-13-024 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « cœur de ville » entre la Commune de Buxerolles et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 16 janvier 2014

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la Convention projet n°CP 86-13-024 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « cœur de ville » entre la Commune de Buxerolles et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 22 JUIN 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention projet n°CP 86-13-024 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « cœur de ville » entre la Commune de Buxerolles et l'EPF de Poitou-Charentes (86) (logements et centre-ville)

Description du contexte :

L'EPF accompagne la commune de Buxerolles pour une opération ambitieuse de constitution d'un front bâti et d'un cœur de bourg.

Les acquisitions ont avancé et il est désormais nécessaire d'élargir le périmètre de réalisation dans sa partie sud pour la cohérence de l'opération. Cette partie est à vocation mixte logement-commerce.

La partie Nord doit être cédée pour un programme de logements sociaux, avec une promesse de vente à signer courant 2016.

Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n°CP 86-13-024 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « cœur de ville » entre la Commune de Buxerolles et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 16 janvier 2014, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : **Aménagement "cœur de ville"**
- Signature initiale : **16/01/2014**.
- Echéance : **15/01/2018**.
- Montant maximal : **700 000,00 €**
- Dépenses effectuées : **318 831,27 €**
- Cessions effectuées : **0,00 €**
- Dépenses en stock : **318 831,27 €**
- Dont stock d'acquisitions de plus de trois ans : 0,00 €*
- Surfaces : **1910 m²** dont **1910 m²** restants après cessions

Description de l'avenant :

- Objet : **logements et centre-ville**
- Montant : **1 000 000 €**
- Durée : **inchangée**
- Périmètres :

Périmètre de réalisation :

A ce jour, l'EPF maîtrise trois parcelles :

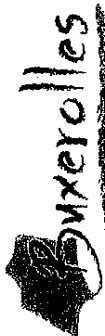
- la BY n°233 d'une surface de 1 156 m² située 27 rue des Ecoles ;
- la BY n°248 d'une surface de 754 m² située 16 rue des Ecoles ;
- et la BY n°260 d'une surface de 168 m² située 1 rue des Iris.

La parcelle BY n°246 d'une surface de 766 m² située au 12 Rue des écoles reste à acquérir.

Ce périmètre de réalisation est élargi à la parcelle suivante :

- BY n°247 d'une surface de 748 m² située 14 rue des Ecoles.

Sur ces parcelles, la collectivité envisage de constituer un front bâti afin de renforcer l'habitat en centre-ville et l'attractivité commerciale.



établissement public foncier
de Poitou-Charentes

**AVENANT N°1
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 86-13-024**

**RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES A
L'AMENAGEMENT « CŒUR DE VILLE »**

ENTRE

LA COMMUNE DE BUXEROLLES

ET

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

Entre

La Commune de BUXEROLLES dont le siège est situé 12 rue de l'Hôtel de Ville à BUXEROLLES (86 180) représentée par son maire, Monsieur Jean-Louis CHARDONNEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....
Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand Cerf 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°2016..... en date du 14 juin 2016,
Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de restructuration du Cœur de ville, une convention de projet relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement « Cœur de ville » a été signée le 16 janvier 2014 pour une durée de 4 ans (annexe n°1).

Le projet global de valorisation du cœur de ville de Buxerolles a pour principaux objectifs de :

- ◆ renforcer une identité de centre-ville,
- ◆ augmenter l'attractivité urbaine et commerciale,
- ◆ affirmer la convivialité de ce centre.

Il est articulé autour de deux axes majeurs d'opération :

- ◆ la restructuration des espaces publics :
Ce volet est organisé en trois phases avec en premier lieu la restructuration de l'entrée sud du centre ville allant de la place haute des Castors au parvis de l'Église. La deuxième tranche conditionnelle concerne le parvis de l'hôtel de ville et l'aménagement d'un site multimodal qui doit accueillir une île de ligne de funur BHNS de Grand Poitiers. La troisième tranche conditionnelle porte sur l'aménagement de la voirie et des dépendances de la rue des écoles et de l'Hôtel de Ville en accompagnement de la constitution du futur front bâti.
- ◆ la constitution d'un front bâti le long de la rue de l'hôtel de ville et de la rue des écoles :
Il s'agit de renforcer l'habitat en centre ville et son attractivité commerciale. Il est envisagé de constituer un front bâti le long de la rue des écoles et de la rue de l'hôtel de ville. Ce projet d'aménagement est inscrit au Plan Local d'Urbanisme et a pour objectif d'accueillir environ 80 logements comprenant des logements sociaux et des surfaces commerciales.

À ces axes vient également s'ajouter la volonté de réaliser une extension du bâtiment collectif Maurice Ravel. Ce bâtiment en copropriété entre LOGIPARC et la Commune accueille en rez-de-chaussée la cuisine centrale et un ensemble de salles destinées aux activités associatives. Aux deux étages supérieurs LOGIPARC possède des logements sociaux destinés en priorité aux personnes âgées. Cette extension a pour vocation de développer le logement intergénérationnel et de rééquilibrer la typologie des logements proposés aux personnes âgées conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Enfin l'opération projetée s'inscrit plus largement dans la démarche de densification des pôles de proximité afin de limiter l'étalement urbain et de consolider leur dynamisme et leur attractivité.

A ce jour, sur une enveloppe financière de la convention de 700 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent sur un montant de 318 831,27 € mais qui ne semblent pas permettre en l'état la réalisation d'une première tranche d'opération. Ainsi, l'EPF doit poursuivre ses négociations afin de compléter l'assiette foncière du projet. Les dépenses foncières (acquisitions et démolitions) restant à mener portent sur un montant d'environ 300 000 €, qu'il convient de faire d'ajouter à l'enveloppe de la convention initiale.

Parallèlement, la commune a engagé une étude de conception urbaine afin de constituer deux fronts bâtis rue de l'Hôtel de Ville et rue des Ecoles.

Suite à cette étude, la commune envisage d'étendre l'opération Rue des Ecoles au Sud pour permettre la réalisation de parkings aériens pour l'opération, qui serait de 30 logements en accession.

La programmation est dans l'état actuel des choses déficitaire d'un montant qui peut varier selon que l'opération est réalisée en VEEA ou en régie pour les logements en accession, et qui peut varier selon les propositions des opérateurs.



Le présent avenant insère également les dispositions du nouveau PPI 2014-2018 dans la convention.

Il convient donc de modifier les articles 1, 2, 4, 8 et 12 de la convention initiale.

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

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

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

naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

A travers son expertise, l'EPF pourra effectuer une étude si la Commune le souhaite, afin d'examiner la faisabilité du programme et pourra conseiller la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. A ce titre, l'EPF pourra disposer 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 4.

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'EPFF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1 et pour la période postérieure à cette date »

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

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

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

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

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

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

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

- 3% dans les autres cas

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 de la convention initiale :

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

Ce périmètre correspond aux propriétés intégrées en teinte rouge sur la carte jointe en annexe.

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

A ce jour, l'EPFF maîtrise trois parcelles :

- la BY n°233 d'une surface de 1 156 m² située 27 rue des Ecoles ;
- la BY n°248 d'une surface de 754 m² située 16 rue des Ecoles ;
- et la BY n°260 d'une surface de 168 m² située 1 rue des Iris.

La parcelle BY n°246 d'une surface de 766 m² située au 12 Rue des écoles reste à acquérir.

Ce périmètre de réalisation est élargi à la parcelle suivante :

- BY n°247 d'une surface de 748 m² située 14 rue des Ecoles.

Sur ces parcelles, la collectivité envisage de constituer un front bâti afin de renforcer l'habitat en centre-ville et l'attractivité commerciale.

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

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

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur la carte jointe en annexe.

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

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

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

ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

L'article 12.1 de la convention initiale est ainsi modifié :

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

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.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son maire,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur général,

Jean-Louis CHARDONNEAU

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Exemples d'accord de la collectivité
Annexe n°2 : Convention projet n° CP 86 - 13 - 024
Annexe n°3 : Périmètres d'intervention de l'EPF - Avenant n°1

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

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 est 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
- Maintenance du locataire en place
- Location à un tiers
- Prêt à usage
- Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
et
Cochet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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 Poitou-Charentes

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 pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

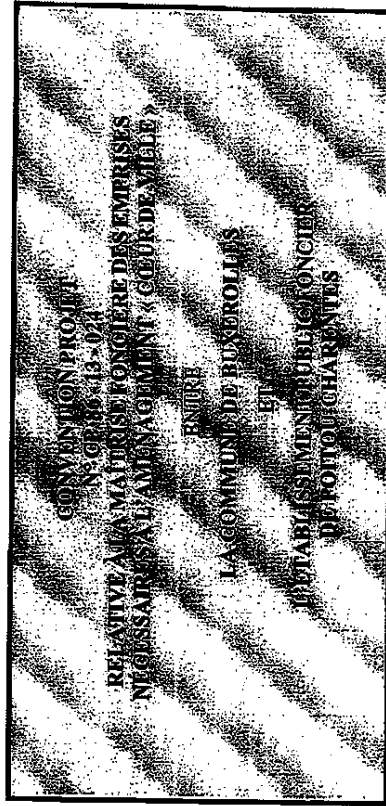
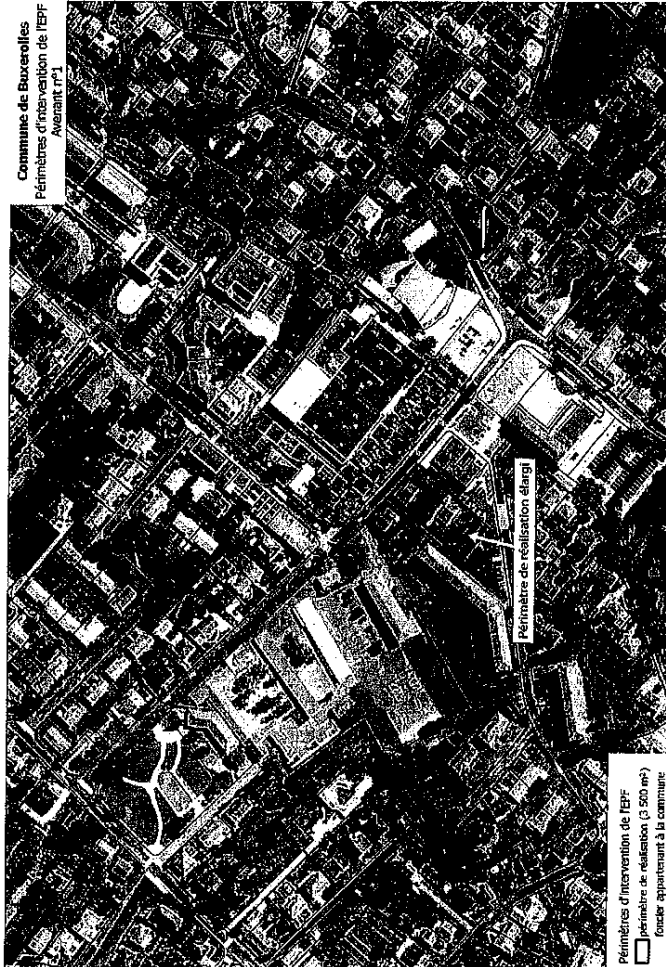
- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier, prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____
Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF – commun de Buxerolles n°86-13-024
Mai 2016

11



Entre

La Commune de BUXEROLLES, dont le siège est situé 12 rue de l'Hôtel de Ville à BUXEROLLES (86180) représentée par son maire, Monsieur Jean-Louis CHARDONNEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2013, Ci-après dénommée « la Commune » ;

et d'une part,

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS cedex -- représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2013-47 en date du 10 décembre 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'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

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

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

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

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements pilotes 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.

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CPT - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

La Commune de BUXEROLLES

Avec 10 269 habitants, la ville de Buxerolles est aujourd'hui la troisième commune du département et la deuxième commune par sa taille que compte la Communauté d'Agglomération Grand-Poitiers. Située au cœur de l'EPIC, la commune se développe sur plus de 9 km² et se compose principalement de quatre quartiers : les villages et vallées, les sentiers de la Péninsule, l'Écluse des Bizals et le Cœur de Ville.

En 1949, la commune connaît une évolution importante dans son développement avec l'aventure des Castors. Cette opération débute avec la réalisation de 144 maisons individuelles, mais également d'un centre commercial, d'une salle des fêtes, d'une école et d'une épicerie. Soutenue par une démographie dynamique, l'émergence de ce quartier original traduit bien la mutation urbaine qu'entreprend alors la ville de Buxerolles. En 1978, l'Hôtel de Ville récemment construit, jointe la cité des Castors. Ainsi, un centre-ville empreint d'urbanité se crée, constitué de logements, de commerces, de services et d'équipements publics structurants. Le centre ville se renforce enfin avec l'opération ZAC de Sainte Croix qui a pour objectif de développer l'habitat et les services en centre ville. Cette opération s'étend au nord de l'Hôtel de Ville.

Le projet de reconstruction du Cœur de ville de Buxerolles s'inscrit dans le cadre d'un aménagement global de valorisation du Cœur de ville de la commune pour lequel une étude urbaine a été réalisée par le cabinet Traverses architecture et urbanisme. En effet, le constat initial indiquait que le centre ville de Buxerolles était constitué de deux franges d'opération à savoir celle du quartier des castors et celle de la Zac Sainte Croix, sans cohérence architecturale et urbanistique. En outre ce nouveau front bâti a pour objectif de redimensionner le gabarit du bâti existant qui est aujourd'hui majoritairement en rez-de-chaussée.

Le projet global de valorisation du cœur de ville de Buxerolles a donc pour principaux objectifs de :

- ◆ renforcer une identité de centre-ville,
- ◆ augmenter l'attractivité urbaine et commerciale,
- ◆ affirmer la convivialité de ce centre.

Il est articulé autour de deux axes majeurs d'opération :

◆ la restructuration des espaces publics :

Ce volet est organisé en trois phases avec en premier lieu la restructuration de l'entrée sud du centre ville allant de la place haute des Castors au parvis de l'Église. La deuxième tranche conditionnelle concerne le parvis de l'Hôtel de ville et l'aménagement d'un site multimodal qui doit accueillir une tête de ligne du futur BHNS de Grand Poitiers. La troisième tranche conditionnelle porte sur l'aménagement de la voirie et des dépendances de la rue des écoles et de l'Hôtel de Ville en accompagnement de la constitution du futur front bâti.

◆ la constitution d'un front bâti le long de la rue de l'Hôtel de ville et de la rue des écoles :

Il s'agit de renforcer l'habitat en centre ville et son attractivité commerciale. Il est envisagé de constituer un front bâti le long de la rue des écoles et de la rue de l'Hôtel de ville. Ce projet d'aménagement est inscrit au Plan Local d'Urbanisme et a pour objectif d'accueillir environ 80 logements comprenant des logements sociaux et des surfaces commerciales.

À ces axes vient également s'ajouter la volonté de réaliser une extension du bâtiment collectif Maurice Ravel. Ce bâtiment en copropriété entre LOGIPARC et la Commune accueillie en rez-de-chaussée la cuisine centrale et un ensemble de salles destinées aux activités associatives. Aux deux étages supérieurs LOGIPARC possède des logements sociaux destinés en priorité aux personnes âgées. Cette extension a pour vocation de développer le logement intergénérationnel et de rééquilibrer la typologie des logements proposés aux personnes âgées conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Enfin l'opération projetée s'inscrit plus largement dans la démarche de densification des pôles de proximité afin de limiter l'étalement urbain et de consolider leur dynamisme et leur attractivité.

Dans ce cadre la Commune a la volonté d'acquiescer les parcelles qui serviront d'assistée au front bâti et à l'extension du bâtiment Maurice RAVEL.

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 de la qualification du bâti existant et de la réalisation de logements, notamment de logements sociaux. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CPT - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Commune 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 Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci ;
- ♦ du front bâti rue de l'hôtel de ville et rue des écoles ;
- ♦ de l'extension des logements rue Maurice Rayol.

Le partenariat portera sur la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre :

ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'intervention retenus correspondent au secteur : « Cœur de Ville » repris en annexe n°1.

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

Ces périmètres pourront être modifiés par avenant suite à l'étude de conception urbaine actuellement conduite par la commune sur ce secteur.

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouissant 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 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale 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 Commune

La Commune en adhérent 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 pour l'opération « cœur de Ville » (annexe n°2) ;

- ♦ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2013/2014 : études de conception urbaine et de montage d'opération ;
- 2015-2017 : consultation et choix de l'opérateur immobilier ;
- 2017/2018 : début des travaux

- ♦ demander à Grand Poitiers de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ♦ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ♦ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'actualité 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 réagencement 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 ;
- ♦ rechercher elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

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

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

3.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ♦ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant, les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ♦ la cession de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur ces périmètres ;
- ♦ la gestion des biens acquis, selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ♦ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ♦ la revente des biens à la Commune ou à un opérateur(s) désigné(s) ;

- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des alterations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ETUDES

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

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

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

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune à sa demande dans la définition de ses besoins, et participer aux études qui elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs.

ARTICLE 5. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

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

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les alterations 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 Commune conjointement de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

5.1. L'acquisition amiable

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

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

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

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisi par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considèrera 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 Commune demandera au Conseil communautaire de Grand Poitiers 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 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP- 86 - 13 - 024
Janvier 2014

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

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil communautaire instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres concernés, afin de permettre leur inscription 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 demandera l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en combinant de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

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

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister 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 Commune 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 le périmètre d'intervention foncière lorsque le phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

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

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

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

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

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

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP- 86 - 13 - 024
Janvier 2014

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 Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

- des dispositions de l'article 3.2 pour préciser les droits et obligations des vendeurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

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

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédomagera 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 réformes, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

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

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

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, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaires, 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 correspondant à 1 % des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC en zone U.

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

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'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 communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont recevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente 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 IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 10. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

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

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

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

- ♦ réaliser le bilan annuel d'exécution de la présente convention : évaluer l'état d'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus ;
- ♦ 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.

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune n'est conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuivra dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

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 15.

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

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 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

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 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700.000 € HT).

Convention Projet EPF PC – Buxerrolles n° CP – 86 – 13 – 024
Janvier 2014

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

12.2. L'engagement financier de la Commune

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

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

ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER,.... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement interne de la commande publique de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2013-34 du 1^{er} octobre 2013.

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

ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DU PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

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

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

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

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

ARTICLE 15. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

Convention Projet EPF PC – Buxerrolles n° CP – 86 – 13 – 024
Janvier 2014

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 5 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de réalisation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. - CONTENITEUX

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

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

Fait à Poitiers, le 16 JAN. 2014, en 3 exemplaires originaux

La commune
de Buxerolles
représentée par son Maire,

Jean-Louis CHARDONNEAU

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

Philippe GRALL



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON, n° 2013/57 en date du 10 décembre 2013

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

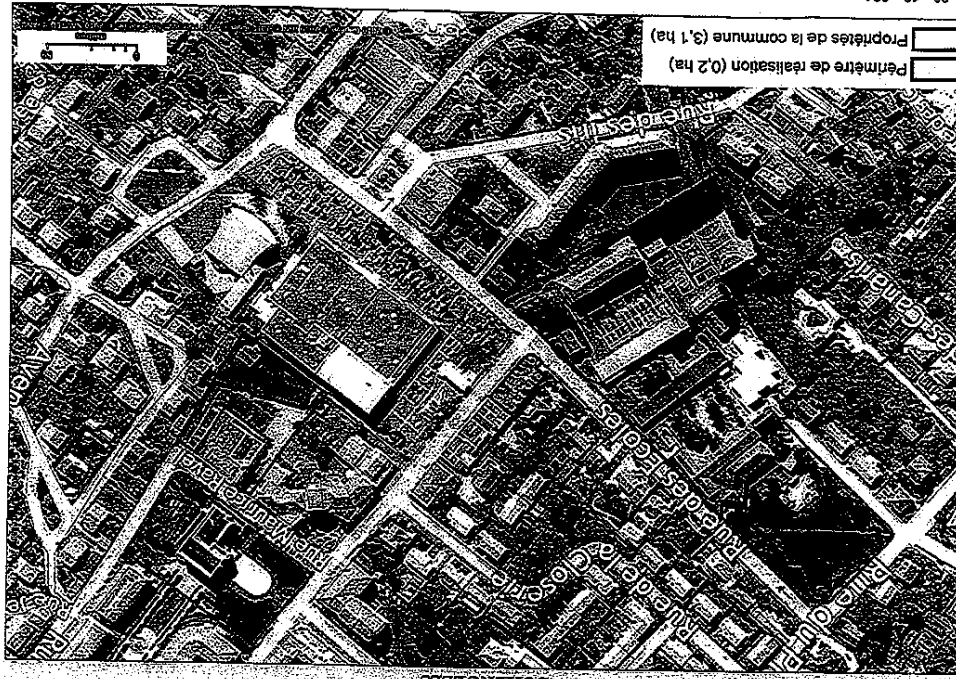
Annexe n°2 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

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

Convention Projet EPF PC - Buxerolles n° CP - 86 - 13 - 024
Janvier 2014

Convention projet Commune de Buxerolles

Annexe n°1

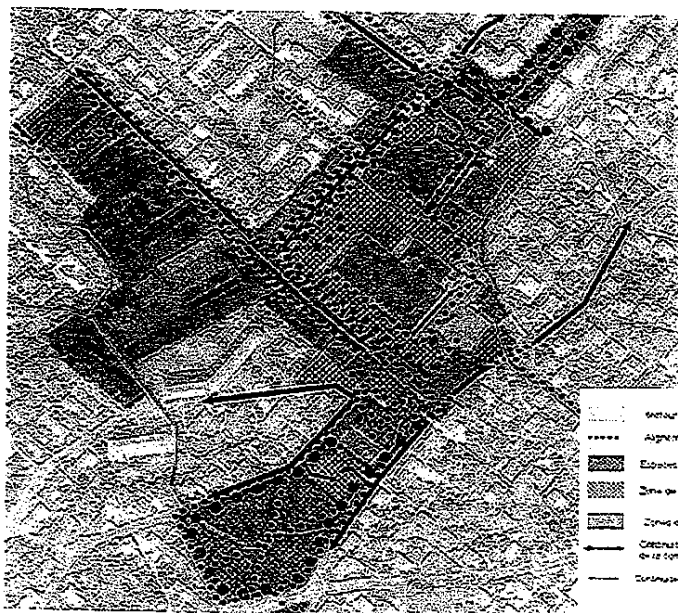















Annexe n°2

Convention projet Commune de Buxerolles

Pôle du Cœur de Ville



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Surface d'implantation |  | Voisie complète en zone UZ |
|  | Alignement obligatoire |  | Troignon d'alignement en zone de réhabilitation |
|  | Espaces verts aménagés et plantés |  | Chemins de service |
|  | Zones de stationnement planimétriques prévues |  | Alignements d'alignement existants ou futurs |
|  | Zones de réhabilitation prévues | | |
|  | Caractéristiques vertes et naturelles à préserver de la commune | | |
|  | Caractéristiques vertes à l'échelle du cœur de ville | | |

Convention Projet EPF PC – Buxerolles n° CP – 86 – 13 – 024
Janvier 2014

ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-06-22-017

CA 2016-43 Approbation du projet : convention
opérationnelle entre la Commune d'Angoulins, la
Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de
Poitou-Charentes (17) (La Sapinière)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Délibération n° CA-2016-43

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (La Sapinière)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Vu la convention cadre n°CC 17-15-004 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 7 juillet 2015

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 22 JUIN 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (La Sapinière)

Description du contexte :

L'EPF accompagne la Commune d'Angoulins dans le cadre de la politique de production de logements, un avenant est présenté au Conseil à cet effet.

La commune souhaite que l'EPF s'engage concomitamment pour la réflexion pour une première approche en vue de la maîtrise foncière d'une propriété très stratégique même si contrainte notamment relativement à la loi littoral. Il s'agit d'une ancienne colonie de vacances du Conseil Départemental de l'Eure.

La convention permettra dans une première phase d'évaluer les possibilités de réutilisation du site et de déterminer une valeur foncière acceptable.

Objet du rapport :

Description de la convention :

- **Objet : La Sapinière**
- **Montant : 2 600 000 €**
- **Durée : durée de portage de 6 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions**
- **Périmètres :**

Périmètre de veille :

Site situé en bord de mer, soumis à la loi littoral mais avec un potentiel déjà bâti important. Le projet serait éventuellement d'équipement mais reste à préciser.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA
D'ACTION FONCIERE SUR LE SITE DE LA SAPINIERE**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULINS

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

ET

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

Entre

La Ville d'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lisiack – BP 34– 17 690 ANGOULINS – représentée par son maire, Monsieur Daniel VALLEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,
Ci après dénommée « **la Collectivité** »

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

Ci-après dénommée « **CdA** » ;

et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA en date du ,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Convention opérationnelle Angoulins – Cda de La Rochelle - EPF n° CCA
Juin 2016

La commune d'Angoulins fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA). Par cette convention, il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ces dernières dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle définit les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers en voie de dégradation.

Le territoire d'Angoulins

Commune littorale au sud de l'agglomération rochelaise, Angoulins comptait au 1^{er} janvier 2015, 3924 habitants (population légale INSEE). Commune-membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA), son développement s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 28 avril 2011 et du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2008 (actuellement en cours de révision).

Angoulins a connu un accroissement régulier entraînant un doublement de la population en 50 ans. L'évolution de la démographie s'explique par l'attractivité du territoire qui conduit à l'installation de nombreux ménages avec enfants.

Angoulins a subi lors de la tempête Xynthia de 2010, des dommages tant structurels, suite à la fragilisation de son littoral, que financiers, suite au coût de restauration et de protection des aménagements en bordure de littoral. La commune d'Angoulins est en effet contrainte dans son développement en raison de la présence de l'Océan à l'Ouest, des marais au Nord et au Sud.

A ce titre, un Plan de Prévention des Risques Naturels a été prescrit le 27 décembre 2012 suite à l'événement Xynthia et rend tout particulièrement sensible, pour la commune, la question de la gestion des risques naturels en zone côtière.

Reste donc prééminent l'enjeu de protéger le territoire littoral de la commune, ainsi que les populations qui y sont intégrées.

La commune d'Angoulins a engagé, dans le cadre d'une convention tripartite avec la CDA, un partenariat durable avec l'EPFF de Poitou-Charentes depuis Mai 2014 afin d'analyser et intervenir sur les lieux en développement de la commune et les lieux à reconvenir. Ce partenariat est très actif et va permettre, dans cet environnement littoral particulièrement prégnant, le développement d'une offre en logements mais aussi un renouvellement urbain fort et qualitatif pour les habitants. A ce titre la réappropriation par la population d'espaces fonciers littoraux est une des dimensions stratégiques du projet de territoire local qui s'inscrit ainsi dans la logique du futur PLUI.

Les enjeux pour la Commune d'Angoulins

Dans le but d'accroître la capacité de la commune à prévenir, communiquer et gérer ces risques naturels et leur conséquence, la municipalité envisage l'élaboration d'un projet visant à valoriser et rendre accessibles à la population et pour des usages d'intérêt général les zones littorales par ailleurs très largement privatisées. Parmi les usages qu'il conviendrait de développer et par là de sensibiliser acteurs locaux et population.

Trois approches essentielles seraient donc à privilégier afin de mieux comprendre et maîtriser les risques naturels en zone littorale : approches scientifiques (développement de la recherche, concertation entre chercheurs, résidences de scientifiques...), techniques (formation de personnel des collectivités territoriales du champ de l'assurance, partage et diffusion de données, publications,...) et sociétales (diffusion de connaissance à la population avec l'objectif de développer localement une véritable culture du risque par la sensibilisation l'information et la formation).

Enfin, disposant de ressources locales et d'un patrimoine côtier remarquable, la volonté politique de protéger et pérenniser le littoral est affirmée et elle s'inscrit parfaitement dans la politique régionale tant départementale que communautaire, notamment à travers le plan d'igue.

A ce titre la mobilisation et la maîtrise de tout patrimoine foncier côtier accessible apparaît comme un objectif et un moyen de mettre en œuvre cette ambition.

L'objet de la présente convention est donc de renforcer considérablement le poids et la polarisation de la commune au sein de son environnement territorial, et d'entretenir sa fréquentation autour de projets qui répondent intégralement aux problématiques de gestion de son espace côtier.

Par la présente convention, la CDA et l'EPFF en association avec la Commune pour l'appuyer dans toute l'étendue de leurs compétences et en application de leurs missions pour permettre le développement d'un projet conforme à l'objectif politique rappelé ci-dessus.

Il s'agit à ce stade d'une première approche de projet qui pourra évoluer pendant la durée de la convention.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPFF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. 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'EPFF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis d'une part dans le PPI et d'autre part dans le Scot de l'agglomération, ainsi que les projets en cours du futur PLU et du futur PLH.

Dé 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 maîtrisée sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Convention opérationnelle Angoulins – Cda de La Rochelle - EPF n° CCA
Juin 2016

4

CHAPITRE I. CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ♦ Réalisation d'études foncières ;
- ♦ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ♦ Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- ♦ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ♦ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ♦ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ♦ Revente des biens acquis ;
- ♦ Encadrement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

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

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles.
- Déléguer sur demande de la Commune, sur le périmètre de veille de la présente convention, le droit de préemption à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée.
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- 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 ;

Convention opérationnelle Angoulins – Cda de La Rochelle - EPF n° CCA
Juin 2016

Aucun périmètre de réalisation n'est défini dans le cadre de la présente convention

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de deux millions six cents mille euros hors taxe (2 600 000 € HT)

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant la CDA, 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 CDA 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 :

Convention opérationnelle Angoulins – Cda de La Rochelle - EPF n° CCA
Juin 2016

6

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

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

Aucun périmètre d'études n'est défini dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte en annexe.

Site : Chemin de la Sapinière – (AI n°65 – 21 672 m²)

Projet

Le projet pourra évoluer pendant la durée de la présente convention et justifie ainsi l'intervention de l'EPF pour le compte de la commune d'Angoulins.

Sur cette propriété d'une surface de 21 000 m² localisée en bordure du littoral comprenant une villa du XIXème siècle ainsi que plusieurs bâtiments à usages d'hébergement, de restauration et de salles de réunion., la collectivité envisage de renforcer considérablement le poids et la polarisation de la commune au sein de son environnement territorial, et d'entretenir sa fréquentation autour de projets qui répondent intégralement aux problématiques de gestion de son espace côtier.

La commune souhaite en effet conserver et mettre en valeur ce site exceptionnel en le rendant, pour tout ou partie, accessible au public et au plus grand nombre.

Le foncier bâti serait alors réhabilité pour accueillir les parties prenantes intéressées et mobilisées autour de cette culture du risque littoral. Le centre est adapté à l'accueil de personnes à mobilité réduite, à ce titre, six chambres ont été entièrement adaptées aux personnes en situation d'handicap moteur. Le site se trouve en bordure de littoral, et est répertorié au secteur UEa du PLU, ce qui lui confère une forte protection en matière de patrimoine.

Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

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

Une étude de pré-faisabilité pourra être réalisée afin d'analyser les conditions de faisabilité et de réalisation de ce projet. Cette étude permettra de déterminer si une intervention foncière de l'EPF aux côtés de la commune peut être utile et soutenable et identifiera les votes d'optimisation techniques, juridiques, financières et économiques de la valorisation de ce site.

Sur ce périmètre, la Cda déléguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

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

Convention opérationnelle Angoulins – Cda de La Rochelle - EPF n° CCA
Juin 2016

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

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

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2 — Les études (référéntiel foncier)

Convention Opérationnelle Angoulins – CcA de La Rochelle - EPF n° CCA
Jun 2016

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

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. 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 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

Convention Opérationnelle Angoulins – CcA de La Rochelle - EPF n° CCA
Jun 2016

Ces études s'inscrivent en complète articulation du PLH et du futur PLUi et notamment ses orientations d'aménagements et de programmation.

L'étude préalable pré-opérationnelle doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement ou par le périmètre de veille de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

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

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

CHAPITRE 3 - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 7. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF s'engage à transmettre à la Collectivité les auctions 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'EPFF et la Collectivité conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

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

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

Convention opérationnelle Angoulins – Cda de La Rochelle - EPF n° CCA
Jun 2016

ARTICLE 8. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPFF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine.

L'EPFF 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'EPFF, 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'EPFF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFF 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'EPFF 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'EPFF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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

Les biens acquis par l'EPFF 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'EPFF 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.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPFF 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....

Convention opérationnelle Angoulins – Cda de La Rochelle - EPF n° CCA
Jun 2016

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

10.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

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, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

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

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, 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.

Convention opérationnelle Angoulins – Cda de La Rochelle - EPF n° CCA
Juin 2016

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

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle Angoulins – Cda de La Rochelle - EPF n° CCA
Juin 2016

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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 vente.

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclare les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

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

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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 vente tel que défini à l'article 12.2

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

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

La 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 vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Collectivité
D'ANGOULINS

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

Daniel VAILLEAU

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE
Représentée par son Président

Jean François FOUNTAINE

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

Annexe I : Plan du périmètre



ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-06-22-018

CA 2016-44 Approbation du projet : convention
opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération de
Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (développement
économique)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Délibération n° CA-2016-44

Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (développement économique)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 22 JUIN 2016

Le Préfet,

Jean-François MACAIRE

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Rapport du Directeur Général
**Approbation du projet : convention opérationnelle entre la Communauté
d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Poitou-Charentes (17) (développement
économique)**

Description du contexte :

La Communauté d'Agglomération de Saintes a sollicité l'appui de l'EPF pour traiter un site de grande ampleur aujourd'hui en liquidation judiciaire. Encore en bon état, il peut permettre d'accueillir des entreprises sans recourir aux extensions urbaines.

Une première phase d'analyse de la valeur foncière notamment sera nécessaire avant d'engager les acquisitions.

Objet du rapport :

Description de la convention :

- Objet : **développement économique**
- Montant : **4 000 000 €**
- Durée : **durée de portage de 5 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisitions**
- Périmètres :

Périmètre de réalisation :

Un site industriel aujourd'hui en liquidation judiciaire



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 17-16-
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET
LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

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

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 « **CDA** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes: établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2016-..... en date du 14 juin 2016,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur les parcs d'activités existants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, par un traitement de friches sur des fonciers identifiés, et par une mission de veille sur des zones d'activité pour traiter les fonciers.

Elle définit donc un périmètre d'études global, permettant éventuellement la réalisation d'une étude de gisement foncier ayant pour objet de répertorier de façon précise et la plus exhaustive possible les fonciers en déshérence, et des périmètres de veille foncière. Sur ceux-ci, l'EPF pourra, sur accord de la CdA, se porter acquéreur de fonciers en friche, ou de fonciers occupés et en phase de restructuration.

La Communauté d'Agglomération de Saintes

La Communauté d'Agglomération de Saintes est née le 1^{er} janvier 2013 de plusieurs communautés de communes et 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 et 2X2 voies, lignes ferroviaires) et joue un rôle de carrefour au sein de l'Ouest du pays.

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la CdA subit depuis plusieurs années une croissance démographique soutenue. Cette croissance s'effectue de manière croissante de la ville centre vers les communes périphériques. Il en va de même pour le développement économique d'abord basé dans la ville centre (gare et hyper centre), puis le long de la rocade avant de dépasser aujourd'hui cette dernière.

La CdA souhaite pouvoir renforcer ses atouts, notamment sa situation de carrefour géographique et de pôle régional. Pour ce faire, l'Agglomération devra influencer sur le développement de l'économie résidentielle et soutenir l'économie productive en renforçant l'offre immobilière et foncière. Dans cet optique le SCOT et le schéma de développement économique de la CdA prévoit de :

- requalifier des parcs existants pour le développement d'une offre nouvelle de qualité
- recalibrer les besoins au regard des objectifs et des capacités du tissu existant notamment en privilégiant les produits immobiliers tertiaires intégrés au tissu urbain repositionner les vocations des parcs au travers de la typologie des espaces proposés

Le Projet de la collectivité :

La collectivité souhaite s'engager dans une démarche visant à :

- Présenter aux entreprises dans toute leur diversité une offre foncière répondant à leurs besoins
- Réutiliser les fonciers existants et déjà desservis, mais non utilisés

Elle souhaite donc par la présente convention 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, et progressive.

Actuellement impliquée dans la gestion et le développement de la ZA des Coteaux, la CdA va, conformément à la loi NOTRE, devenir compétente sur l'ensemble des zones d'activités au 1^{er} janvier. Afin de préparer au mieux l'assimilation de cette nouvelle compétence, des éventuelles études de gisements fonciers pourraient être réalisées en vue de d'identifier des emprises mutables à court moyen et long terme permettant de limiter le recours à de nouvelles extensions urbaines tout en favorisant le développement économique.

Ainsi, pour les projets à dominante d'activités les priorités d'intervention seront les suivantes :

- La priorité sera donnée au renouvellement urbain : restructuration de zones, réutilisation de friches. Avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la collectivité propose ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain, restructuration des zones ou réutilisation des friches.
- Au sein de ces zones l'intervention de l'EPF se fondera sur une analyse des zones en fonction, de la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'urbanisme d'activités, la performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la 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 ;

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-032
Juin 2015

4

- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encadrement de subventions allouées au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

Le périmètre correspond aux fonciers en jaune sur la carte en annexe.
Sont comprises des zones économiques de la Cda au titre de la loi NOTRE. Sur celles-ci, l'objectif de la convention est d'engager une réflexion commune sur la structuration foncière et éventuellement un repérage des emprises mutables ou à muter, en vue d'une intervention foncière au cas par cas sur les sites d'intérêt dans le cadre du projet global.
Si une acquisition est pressentie ou réalisée, une étude de faisabilité pourra être réalisée dans le cadre de la présente convention pour s'assurer des conditions d'acquisition et de la cohérence d'un futur projet sur le site.

De manière générale, tout bâtiment à caractéristiques industrielles ou d'activité sur le territoire de la collectivité pourra faire l'objet d'une action au titre de ce périmètre, à savoir la réalisation d'études ou une acquisition exceptionnelle, d'un commun accord.

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

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

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

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

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée
Ce périmètre correspond aux sites en vert sur la carte en annexe.

En tant que de besoin, sur des sites précis, des études de faisabilité pourront être menées dans le cadre de la présente convention, pour la bonne sortie de l'opération.

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-032
Juin 2015

5

L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux sites en rouge sur la carte en annexe.

Projet: Restructuration du site Avenue de la Saintonge

Site : Emprise avenue de la Saintonge

Projet : L'acquisition par l'EPF de l'emprise permettrait de libérer un foncier vacant qui pourrait se dégrader afin de réimplanter de l'emploi industriel ou artisanal sur un site historique pour la Ville et l'Agglomération. Plusieurs entreprises se sont déjà montrées intéressées. Cette emprise libérée serait soit rétrocédée à la CdA, soit à un ou plusieurs opérateurs souhaitant s'implanter.

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-032
Jun 2015

6

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

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

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études. Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 - Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-032
Jun 2015

7

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. – Les études

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

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

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

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

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

La Collectivité et l'EPFI 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

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-032
Juin 2015

8

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-003
Juin 2015

9

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, on 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 rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention :

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France 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.

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-462
Juin 2015

10

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

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

10.1. – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF 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 gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-462
Juin 2015

11

10.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-052
Juin 2015

12

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

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

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

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

10.2. – Assurance

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

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-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.

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

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

Convention opérationnelle EPF – n° CP 17-15-052
Juin 2015

13

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

ARTICLE 11. – LA CESSIION DES BIENS ACQUIS

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

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

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF 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'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF 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'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

Convention opérationnelle EPFF – n° CP 17-15-032
Juin 2015

14

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. 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'EPFF 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'EPFF et par la Collectivité sur la base :

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

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPFF 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'EPFF.

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

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF, 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 ;

Convention opérationnelle EPFF – n° CP 17-15-032
Juin 2015

15

- 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 vente éventuellement supportés par l'EPF ;
 - le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
 - la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
 - le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous

les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

CHAPITRE 4 - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du 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 vente tel que défini à l'article 12.2

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

ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

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

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

Jean Claude CLASSIQUE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2016/.....
en date du 14 juin 2016

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



ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-06-22-019

CA 2016-52 Approbation du projet : convention
opérationnelle d'action foncière
« redynamisation économique et résidentielle du centre
historique d'Angoulême – Cœur d'agglomération »
entre la commune d'Angoulême et la Communauté
d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de
Poitou-Charentes (16)

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Délibération n° CA-2016- 52

**Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière
« redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême –
Cœur d'agglomération »
entre la commune d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération du Grand
Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

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

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 22 JUIN 2016

Le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Rapport du Directeur Général
Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière
« redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême –
Cœur d'agglomération »
entre la commune d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération du Grand
Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16)

Description du contexte :

La commune a engagé une action ambitieuse de renouvellement urbain sur le centre-ville, à travers notamment l'engagement d'une démarche incitative en vue de la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain, et la poursuite des actions engagées dans le cadre du FISAC en faveur de la dynamique commerciale.

Elle souhaite disposer d'une capacité d'action supplémentaire, et en pleine cohérence avec les autres actions engagées, à travers la possibilité d'une action foncière. La commune souhaite que cette action foncière puisse permettre, comme des exemples concluants sur un autre chef-lieu de la région le montrent, de traiter des sites structurants qui ne muteront pas naturellement ou par incitation.

La commune envisage aussi, à travers cette action foncière, agir pour la structuration des activités commerciales, à travers par exemple des remboursements d'emprises, la reconquête de locaux commerciaux vacants, et en cohérence éventuellement avec les politiques d'habitat aux étages comme cela a pu se faire ailleurs. Cette politique de reprise d'activités commerciales s'accompagnera ainsi des étages de propriétés souvent laissés à l'abandon et ainsi vacants.

Dans tous les cas, la commune souhaite l'appui de l'EPF pour envisager et le cas échéant appliquer cette action foncière. La ville souhaite dès à présent engager avec l'EPF une réflexion et une analyse des sites qui pourraient s'avérer d'intérêt. En priorité, sera réalisée dans le cadre de la présente convention une étude de commercialité du centre-ville de la rue de Beaulieu jusqu'à la rue Gosciny (en prolongement de l'artère piétonne), et son articulation avec le secteur gare et le devenir du centre commercial de Bel Air Grand Font.

Cette étude visera à identifier les biens potentiellement mutables pouvant s'inscrire dans une dynamique de réinvestissement de propriétés en centre-ville ainsi que définir les besoins en activité commerciale en cœur de ville, et la mutabilité de ces espaces.

Si des sites précis sont identifiés, ils pourront faire l'objet d'une démarche active d'acquisition par l'EPF. Si pour certains biens, cela ne s'avère pas nécessaire, la commune souhaite pouvoir profiter de l'appui de l'EPF dans une démarche de veille, pour pouvoir intervenir sur sollicitation du propriétaire d'un bien stratégique ou dans le cadre de préemptions dans le cadre du projet global.

Objet du rapport :

Description de la convention :

- **Objet : développement économique et logement**

- Montant : **2 000 000 €**

- Durée : **durée de portage de 6 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisition**

- Périmètres :

Périmètre d'études :

Ce périmètre correspond à un secteur élargi autour du centre-ville comprenant notamment le quartier de Bel Air Grand Font (en jaune sur la carte en annexe).

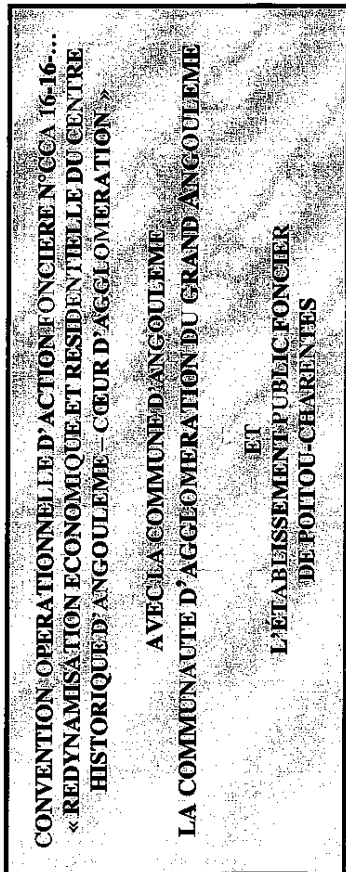
Périmètre de veille :

Ce périmètre correspond aux « rues commerçantes » du centre-ville (cf carte en annexe), au secteur du PrIR de Bel Air Grand Font, et aux copropriétés fragiles ou dégradées repérées dans le cadre de l'étude spécifique menée par Grand Angoulême et l'étude préalable de l'OPAH RU.

Périmètre de réalisation :

Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés inscrites en rouge (Cf. Carte annexe). Ces propriétés sont :

- Des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de DUP le 28 Juillet 2011 dans le cadre de l'opération de restauration immobilière du centre-ville. Elles sont situées sur les rues commerçantes du centre-ville sur lesquelles la collectivité souhaiterait impulser une politique de revalorisation commerciale et de réinvestissement de logements.



Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - Hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULEME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° en date

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

Et,

La Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULEME, représentée par son Président, Monsieur Jean François DAURE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « Grand Angoulême »

et

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

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

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

La Commune d'Angoulême

Avec plus de 42 000 habitants, la Ville d'Angoulême, constitue la centralité de l'agglomération et voit sa population très légèrement progresser depuis les années 2000.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a mis en évidence sur la Ville un taux de vacance relativement élevé (15.7 %, d'après la base de données THLV-DGFIP), dont environ 600 logements vacants depuis plus de 5 ans. Ce diagnostic a également montré sur la Ville une part importante de parc privé potentiellement indigne (PPTI) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 8,5 % du parc privé était considéré comme potentiellement indigne. L'ensemble de ces problématiques liées au logement sont particulièrement marquées dans le centre-ville d'Angoulême.

Ce diagnostic a été renforcé par l'étude préalable de l'OPAH RU menée par la Ville en 2015 (par délibération du 10 décembre 2014) étude menée sur le périmètre du centre-ville, des quartiers anciens périphériques, et une partie du secteur de Bel Air Grand Fond (ce dernier venant de bénéficier d'une contractualisation avec l'ANRU au titre du Programme d'intérêt Régional -PIR- en vue d'une opération de renouvellement urbain - protocole de préfiguration signé le 27 mai 2016)

L'étude préalable de l'OPAH de renouvellement urbain montre une dépréciation du parc privé à plusieurs niveaux accentuée d'une part par un marché immobilier peu dynamique et d'autre part par des phénomènes de rétention foncière. Les éléments sont les suivants :

- Un taux de vacance moyen de 13% avec un pic autour de 27% pour les petits logements,
- Un habitat dégradé concentré sur le plateau
- Plus de 40% de logements vacants le sont depuis plus de deux ans,

Dans le même temps, l'activité commerciale du centre-ville d'Angoulême se révèle également confrontée à certaines difficultés ces dernières années. Celles-ci sont notamment liées au développement de zones commerciales en périphérie de l'agglomération, et ce malgré les prescriptions du SCOT et de son document d'aménagement commercial. Le centre-ville d'Angoulême est ainsi confronté à une rétraction progressive de l'offre commerciale au niveau de l'artère piétonne et de certains axes emblématiques comme l'avenue Gambetta, la rue Goscinny, et la rue de Beautrais. D'autre part, dans le cadre du PIR de Bel Air Grand Fond, l'EPARECA réalisera une étude du potentiel de redéploiement du centre commercial actuellement en désertance.

Le PADD du SCOT de l'Angoumois fixe ainsi l'objectif d'un développement maîtrisé de l'activité commerciale dans les zones d'activités périphériques et un confortement de l'activité commerciale dans l'hyper-centre d'Angoulême. Ce renforcement de l'activité commerciale dans le centre-ville et les espaces situés à proximité se fera notamment par une réaffectation d'emprises foncières, le développement de surfaces de vente (en moyenne surface notamment) et d'un travail sur la qualité de l'offre commerciale (diversité, services animations, ...)

Il est également précisé qu'un secteur sauvegardé a été créé sur le centre ancien par arrêté préfectoral du 27 février 2015 sur le périmètre approuvé par la commission nationale des secteurs sauvegardés du ministère de la culture et de la communication le 11 décembre 2014. L'étude en cours sur la réalisation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sera particulièrement attentive à étudier les modalités de reconquêtes des rez de chaussée d'activités et de leur mutabilité.

Le PLH (2014-2020) s'est fixé un objectif de production de 700 nouveaux logements par an sur Grand Angoulême en s'attachant à proposer une offre de logements de qualité, adaptée aux besoins en s'attachant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées. L'intervention en matière de renouvellement doit être privilégiée à travers notamment :

- ◆ le renouvellement des logements vétustes ou de quartiers dégradés ;
- ◆ la remise sur le marché des logements vacants ;
- ◆ un rééquilibrage de la production de logement social entre les communes ;
- ◆ la recherche des potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches ;
- ◆ le développement de la production d'hébergement d'urgence.

Afin de répondre à ses objectifs du PLH intercommunal pour la période 2014-2020, soit une production annuelle de 245 logements tous statuts confondus dont 26 logements sociaux, la Ville d'Angoulême souhaite intervenir prioritairement en renouvellement urbain et en densification.

L'objectif porte sur :

- la production de logements publics familiaux (en acquisition-amélioration ou en neuf en densification urbaine)
- l'offre en accession sociale à la propriété dans le parc ancien à rénover si le contexte se révèle favorable. L'accession sociale s'appuie sur le dispositif « PASS/ACCESSION », mis en place par la Ville et Grand Angoulême pour favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien à rénover. Il s'agit d'un « package » : acquisition + travaux comprenant :
 - une aide à l'acquisition d'un bien immobilier de plus de 15 ans en zone urbaine (centre-ville ou centre-bourg) avec travaux,
 - une aide aux travaux comprenant une rénovation intégrale du logement acquis, avec une amélioration énergétique d'au moins 25%.

Le total des aides attribués pour un PASS/ACCESSION peut atteindre 23 500 €.

L'intégralité du montage du PASS/ACCESSION est suivie par le PACT de la Charente qui assiste les ménages : préparation du plan de financement et montage des demandes d'aides financières, préparation des plans de réaménagement du logement, listing des travaux à réaliser, gestion pour le compte des ménages du suivi et de la réception des travaux...

L'EPF travaille déjà à des projets de requalification urbaine sur le territoire d'Angoulême : avec Grand Angoulême sur le quartier de la gare et avec la Ville d'Angoulême sur les quartiers de bord de Charente dans le cadre du projet urbain « Angoulême 2020 ».

Le Projet de la Commune :

La commune a engagé une action ambitieuse de renouvellement urbain sur le centre-ville, à travers notamment l'engagement d'une démarche initiative en vue de la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain, et la poursuite des actions engagées dans le cadre du FISAC en faveur de la dynamique commerciale.

Elle souhaite disposer d'une capacité d'action supplémentaire, et en pleine cohérence avec les autres actions engagées, à travers la possibilité d'une action foncière. La commune souhaite que cette action foncière puisse permettre, comme des exemples concluants sur un autre chef-lieu de la région le montrent, de traiter des sites structurants qui ne muteront pas naturellement ou par incitation.

La commune envisage aussi, à travers cette action foncière, agir pour la structuration des activités commerciales, à travers par exemple des remembrements d'emprises, la reconquête de locaux commerciaux vacants, et en cohérence éventuellement avec les politiques d'habitat aux étages comme cela a pu se faire ailleurs. Cette politique de reprise d'activités commerciales s'accompagnera ainsi des étages de propriétés souvent laissés à l'abandon et ainsi vacants.

Outre le volet de la revitalisation commerciale et le réinvestissement de logements dégradés en cœur de ville, le second enjeu de la présente convention réside sur l'intervention foncière sur un quartier politique de la ville (Bel Air Grand Font) à travers spécifiquement un objectif de liaison urbaine et fonctionnelle avec le centre-ville et un objectif de mixité sociale à l'échelle même du quartier.

Dans tous les cas, la commune souhaite l'appui de l'EPF pour envisager et le cas échéant appliquer cette action foncière. La ville souhaite dès à présent engager avec l'EPF une réflexion et une analyse des sites qui pourraient s'avérer d'intérêt. En priorité, sera réalisée dans le cadre de la présente convention une étude de commercialité du centre-ville de la rue de Beaulieu jusqu'à la rue Goscinny (en prolongement de l'artère piétonne), et son articulation avec le secteur gare et le devenir du centre commercial de Bel Air Grand Font.

Cette étude visera à identifier les biens potentiellement mutables pouvant s'inscrire dans une dynamique de réinvestissement de propriétés en centre-ville ainsi que définir les besoins en activité commerciale en cœur de ville, et la mutabilité de ces espaces.

Sur des sites précis identifiés dans la présente convention, une démarche active d'acquisition par l'EPF sera engagée. Si pour certains biens, cela ne s'avère pas nécessaire, la commune souhaite pouvoir profiter de l'appui de l'EPF dans une démarche de veille, pour pouvoir intervenir sur sollicitation du propriétaire d'un bien stratégique ou dans le cadre de préemptions dans le cadre du projet global.

Cette démarche correspond pleinement aux principes d'intervention de l'EPF.

A ce titre, la Collectivité et l'Etablissement Public Foncier s'engagent communément dans la réalisation de l'étude de commercialité du centre-ville et son articulation avec le secteur de la gare et le quartier de Bel Air Grand Font.

Il s'agit de s'interroger sur les types d'activités à développer et à maintenir, dans l'objectif de définir une véritable politique commerciale et de créer les outils d'intervention foncière adéquats.

Projet

Un des objectifs opérationnels principaux est de travailler à la requalification de trois artères en désuétude : l'avenue Gambetta, la rue de Beaulieu et la rue Goscinny. Sur ces secteurs, il s'agit de redonner un usage à un certain nombre d'immeubles vacants partiellement ou totalement, en s'attachant notamment à étudier la mutabilité de leur rez-de-chaussée (au regard du type de bâti, de la réglementation sécurité incendie et accessibilité, des transformations de façade, des facilités d'accès, ...).

L'objectif de mutabilité devra intégrer l'enjeu de maintien des services publics et de locaux tertiaires. Le diagnostic préalable de la situation se fera par la réalisation de fiches-immunables sur les biens disposant de locaux vacants en RDC, d'immeubles à usage mixte présentant de la vacance totale ou partielle. Les fiches intégreront le descriptif du bien, la qualification de son état, les surfaces (surface commerciale « de vente », de réserve), les questions d'accessibilité, le dernier loyer, les charges, la valeur foncière, ...

Le repérage de la vacance commerciale effectué par la ville en Mars 2016 sur l'artère principale (de la place Louvel à la rue Goscinny) dénombre 29, soit 13%, soit une évolution de +4% depuis 2016.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPFC, 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'EPFC, 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.

Convention opérationnelle EPFC – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° VZ_11_1...

5

Projet

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'EPFC :

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFC 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'EPFC, 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 GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION. PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPFC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPFC 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 ;

Convention opérationnelle EPFC – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° VZ_11_1...

6

Projet

- ◆ 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
- ◆ Veille foncière, en intégrant particulièrement la problématique des mutations des emprises foncières importantes qui pourraient quitter le centre-ville (immeubles de la MSA, de la CCI, siège social des bailleurs sociaux, ...)
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Article L. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Ville accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- ◆ le développement du parc locatif aidé ;
- ◆ le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- ◆ la densification par la reconstruction urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- ◆ le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- ◆ une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- ◆ la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- ◆ l'alimentation de l'observation du foncier.

Convention opérationnelle EPF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2.../...

7

Projet

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond à un secteur élargi autour du centre-ville comprenant notamment le quartier de Bel Air Grand Font (en jaune sur la carte en annexe).

Comme évoqué précédemment, une étude de commercialité du centre-ville et son articulation avec le secteur de la gare et le quartier de Bel Air Grand Font sera réalisée dans le cadre de la présente convention. Cette étude devra permettre de définir les principes d'intervention foncière de l'EPF sur le centre-ville et sur le quartier de Bel Air Grand Font dans le cadre d'une politique de revalorisation commerciale et d'intervention sur un quartier PNRU.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par l'EPFC dans le cadre de la présente convention. 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'EPFC 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'EPFC préférentiellement au cas par cas. Afin de détenir un levier essentiel pour favoriser cette dynamique de redynamisation de l'activité commerciale du centre-ville, la ville d'Angoulême a délibéré en juillet 2015 sur l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux. L'étude menée par la Ville au deuxième semestre 2016 permettra d'identifier les secteurs prioritaires d'intervention. Cette étude intégrera les résultats de l'étude de commercialité et de mutation foncière menée par l'EPFC.

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

Ce périmètre correspond aux « rues commerçantes » du centre-ville (cf carte en annexe), au secteur du PRU de Bel Air Grand Font, et aux copropriétés fragiles ou dégradées repérées dans le cadre de l'étude spécifique menée par Grand Angoulême et l'étude préalable de l'OPAH RU.

Sur ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, pour envisager les possibilités d'action foncière, déterminer une méthode pour analyser le caractère stratégique d'un bien et l'opportunité de l'acquérir.

A l'appui de cette analyse et selon les opportunités qui se présenteront, une intervention foncière pourra être engagée par l'EPFC sur ces propriétés dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation du bâti existant.

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

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

Convention opérationnelle EPF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2.../...

8

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'EPFF ~~au cas par cas~~ sur ce périmètre de veille.

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés inscrites en rouge (Cf. Carte annexe). Ces propriétés sont :

- Des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de DUP le 28 Juillet 2011 dans le cadre de l'opération de restauration immobilière du centre-ville. Elles sont situées sur les rues commerçantes du centre-ville sur lesquelles la collectivité souhaiterait impulser une politique de revalorisation commerciale et de réinvestissement de logements.

A cet effet, l'EPFF aurait ainsi vocation à se substituer à la commune d'Angoulême pour la poursuite de cette procédure de DUP initiée en 2011.

- L'îlot du Pont des Fénéans compris entre la rue Denis Papin et l'avenue Gambetta. Cet îlot est composé d'une multitude d'habitations vacantes et dégradées constituant une véritable verve au niveau d'un axe passant à proximité de la gare et du centre-ville.

Dans le cadre de la convention, l'EPFF engagera des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires de ces habitations dégradées en vue de les maîtriser et impulser ensuite un projet. En cas de blocage dans les négociations, une procédure de DUP pourra également être engagée sur cet îlot :

- Certaines propriétés à enjeux (renouvellement urbain) localisées dans les secteurs prioritaires du PRJ de Bel Air Grand Fond (centre commercial et friche Locatex).

Concernant le centre-commercial, l'étude qui sera réalisée devra déterminer si ce dernier a toujours une vocation commerciale aujourd'hui. Une fois sa vocation déterminée, des négociations foncières pourront être engagées avec le propriétaire.

Concernant le site Locatex, des négociations seront engagées lorsqu'un projet en renouvellement urbain aura été déterminé par la collectivité.

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

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

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

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFF 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.

Convention opérationnelle EPFF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2...J.L.L...

9

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signalataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPFF, 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'EPFF. 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'EPFF 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'EPFF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF 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.

Convention opérationnelle EPFF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2...J.L.L...

10

Projet

4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — Les études

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

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 2 du chapitre 1 et articles 5 à 7 du chapitre 2 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

Convention opérationnelle EPF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2...J.J.L...

11

Projet

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 des études et assistée par l'EPF.

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

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant un démarrage 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/nousaires) 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 cadre de la présente convention, une étude plus précise sur l'attractivité du centre-ville et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

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

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

ARTICLE 6. — L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

Convention opérationnelle EPF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2...J.J.L...

12

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
 - Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
 - Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des événements 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.

CHARTRE 3. – L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

A titre exceptionnel et dérogeant, l'EPFF 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'EPFF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF 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'EPFF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y

a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPFF 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'EPFF 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'EPFF, 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'EPFF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFF 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'EPFF 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'EPFF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

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

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

10.1. – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPFF 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'EPFF. 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'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune générera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF 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'EPFF 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'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b. Mises en locations

L'EPFF 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

Convention opérationnelle EPFF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2.../J.L./...

15

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'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF 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'EPFF 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'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Convention opérationnelle EPFF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2.../J.L./...

16

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver illégalement, l'EPFF 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'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

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

L'EPFF, 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'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF 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'EPFF.

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

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF 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'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF 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'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. 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 trahira les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽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 auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût

prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

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

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. – LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

Convention opérationnelle EPF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2 J.J.L...

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des 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 vente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. – RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. – CONTENTIEUX

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

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

Convention opérationnelle EPF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2 J.J.L...

Projet

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulême
représentée par son Maire,

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

Xavier BONNEFONT

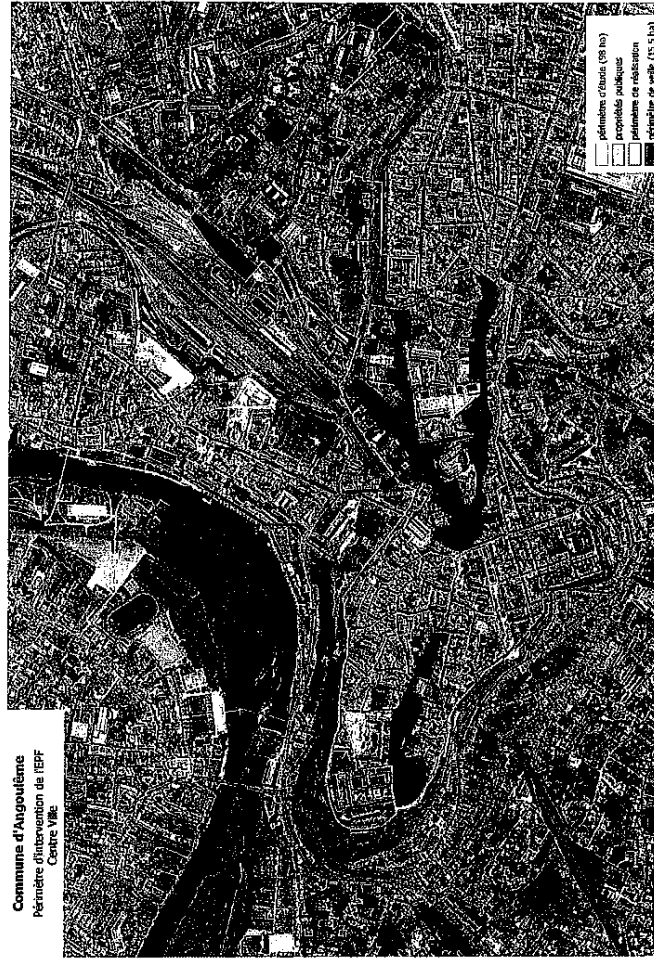
Philippe GRALL

La Communauté d'agglomération
Du Grand Angoulême
représentée par son Président,

Jean-François DAURE

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

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



Convention opérationnelle EPF - Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° VZ ./././..

SGAR ALPC

R75-2016-07-21-002

ARRÊTÉ

portant modification de la composition du conseil
économique social et environnemental de la région
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes



PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES

SECRETARIAT GÉNÉRAL
POUR LES AFFAIRES RÉGIONALES
Mission déconcentration, modernisation
et affaires juridiques

ARRÊTÉ du 21 JUIL. 2016
portant modification de la composition du conseil économique social et environnemental
de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes

LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES,
PRÉFET DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD OUEST,
PRÉFET DE LA GIRONDE

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L4134-1 à L4134-7-2 et R4134-1 à R4134-7 ;

Vu la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 portant création et organisation des régions modifiée ;

Vu l'article 71 de la loi n° 2014-873 du 4 août 2014 pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n° 2004-374 modifié du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n° 2011-112 du 27 janvier 2011 relatif à la composition et au renouvellement des conseils économiques, sociaux et environnementaux régionaux et notamment son article 4 ;

Vu le décret du 17 décembre 2015 nommant M. Pierre DARTOUT, préfet de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

Vu le décret n° 2015-1917 du 30 décembre 2015 relatif à la refonte de la carte des conseils économiques, sociaux et environnementaux régionaux, à leur composition, à leur siège et aux conditions d'exercice des mandats de leurs membres ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Aquitaine en date du 5 octobre 2015 relatif à la composition nominative du conseil économique, social et environnemental de la région Aquitaine ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Poitou-Charentes en date du 22 décembre 2015 relatif à la composition nominative du conseil économique, social et environnemental de la région Poitou-Charentes ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Limousin en date du 23 décembre 2015 relatif à la composition nominative du conseil économique, social et environnemental de la région Limousin ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2016 fixant la liste des organismes représentés et les modalités de désignation des membres du conseil économique, social et environnemental de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu l'arrêté du 28 janvier 2016 relatif à la composition du conseil économique social et environnemental de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu la lettre de démission de Mme Jacqueline BRET, en date du 6 juillet 2016 ;

Vu la désignation effectuée par l'organisme titulaire du siège ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - L'arrêté du 28 janvier 2016 relatif à la composition du conseil économique social et environnemental de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est modifié ainsi qu'il suit :

Collège 2 : organisations représentatives des salariés :

- Sur proposition du délégué général de l'union régionale Force Ouvrière d'Aquitaine :
- Mme Béatrice SARNAC est désignée pour siéger au CESER Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, siège laissé vacant suite à la démission, par courrier du 6 juillet 2016, de Mme Jacqueline BRET.

Article 2 - Le reste sans changement.

Article 3 - Le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, et notifié au président du conseil régional de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, au président du conseil économique, social et environnemental de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes et aux préfets des départements de la Charente, de Charente-Maritime, de Corrèze, de la Creuse, des Deux-Sèvres, de la Dordogne, de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne, des Pyrénées-Atlantiques, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

Fait à Bordeaux, le 21 JUIL. 2016

Pour le préfet de région,
Le secrétaire général pour les
affaires régionales,

Michel STOUMBOFF