

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**
Place Aristide Briand
80000 POITIERS CEDEX

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

**Approbation de l'avenant n°2 à la convention projet n° CP 79 - 12 - 016
relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone de loisirs
« Moulin de Rimbault » conclue avec la Commune de Beauvoir-sur-Niort**

22 JUIN 2015

Par décision du Conseil municipal du 13 septembre 2011, la Commune de Beauvoir-sur-Niort a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une opération d'aménagement autour du site du Moulin de Rimbault. L'intervention de l'EPF devait permettre la maîtrise d'environ 6,5 ha de terres agricoles avec pour objectifs la construction d'un nouvel équipement sportif dédié au football (tranche 1) et la réalisation d'aménagements piétons et paysagers (tranche 2).

La convention initiale, signée le 25 octobre 2012, prévoyait ainsi que la Commune conduise l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2012/2013 : études de conception ;
- 2013 : appels d'offres ;
- 2014: début des travaux de la 1ère tranche ;
- 2014/2016 : études préalables de la 2ème tranche.

Pour autant, la durée de la convention avait été fixée à 3 ans, l'ensemble des reventes des biens acquis par l'EPF devant être réalisé avant cette date.

Constatant, suite aux premières négociations, l'impossibilité d'obtenir des accords à des prix acceptables sur les parcelles concernées par le projet, la Commune a décidé, lors du Conseil municipal du 4 juillet 2013, d'engager en lien avec les services de l'État une procédure de révision allégée de son plan local d'urbanisme (PLU) visant à déplacer plus au Nord la zone du projet.

L'avenant n°1, signé le 2 décembre 2013, faisait ainsi évoluer le périmètre d'intervention de l'EPF.

De nouvelles négociations ont ainsi pu être menées auprès de nouveaux propriétaires. Pour autant, ces négociations n'ont pu aboutir à des promesses de vente qu'à compter de l'approbation de la révision du PLU par la Commune, lors du Conseil municipal du 6 février 2014 et ces promesses n'ont pu être complétées par l'accord de l'exploitant agricole pour

renoncer aux baux dont il bénéficie sur les parcelles concernées qu'en octobre 2014, suite à une procédure de compensation foncière mise en œuvre par la Commune et la SAFER.

Dans ces conditions, le calendrier prévisionnel de réalisation du projet a dû être revu par la Commune, qui souhaite prolonger la durée de portage au-delà du 25 octobre 2015 pour les parcelles concernées par la 2ème tranche, les parcelles de la 1ère tranche ayant d'ores-et-déjà devant être revendues à la Commune avant juillet 2015.

En outre, compte tenu des charges liées à la prolongation de la durée de portage (impôts fonciers), il est nécessaire d'augmenter légèrement l'engagement financier de l'EPF.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort et l'EPF en prolongeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2016 et en passant l'engagement financier de l'EPF de 110 000 à 120 000 euros.



**AVENANT N°2
À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-016
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE
DE LA FUTURE ZONE DE LOISIRS « MOULIN DE RIMBAULT »**

ENTRE

LA COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Beauvoir-sur-Niort, dont le siège est situé 29 place de l'Hôtel de Ville - 79360 Beauvoir-sur-Niort, représentée par son Maire, Monsieur Jean BOULLAIS, élément habilité par une délibération du Conseil municipal n° en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** »

d'une part, et

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GBALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2015-.... du

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 13 septembre 2011, la Commune de Beauvoir-sur-Niort a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une opération d'aménagement autour du site du Moulin de Rimbault. L'intervention de l'EPF devait permettre la maîtrise d'environ 6,5 ha de terres agricoles avec pour objectifs la construction d'un nouvel équipement sportif dédié au football (tranche 1) et la réalisation d'aménagements piétons et paysagers (tranche 2).

La convention initiale, signée le 25 octobre 2012, prévoyait ainsi que la Commune conduise l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2012/2013 : études de conception ;

- 2013 : appels d'offres ;

- 2014 : début des travaux de la 1^{ère} tranche ;

- 2014/2016 : études préliminaires de la 2^{ème} tranche.

Pour autant, la durée de la convention avait été fixée à 3 ans, l'ensemble des reventes des biens acquis par l'EPF devant être réalisé avant cette date.

Consistant, suite aux premières négociations, l'impossibilité d'obtenir des accords à des prix acceptables sur les parcelles concernées par le projet, la Commune a décidé, lors du Conseil municipal du 4 juillet 2013, d'engager en lien avec les services de l'État une procédure de révision allégée de son plan local d'urbanisme (PLU) visant à déplacer plus au Nord la zone du projet. L'avenant n°1, signé le 2 décembre 2013, faisait ainsi évoluer le périmètre d'intervention de l'EPF.

De nouvelles négociations ont ainsi pu être menées auprès de nouveaux propriétaires. Pour autant, ces négociations n'ont pu aboutir à des promesses de ventes qu'à compter de l'approbation de la révision du PLU par la Commune, lors du Conseil municipal du 6 février 2014 et ces promesses a ont pu être complétées par l'accord de l'exploitant agricole pour renoncer aux baux dont il bénéficie sur les parcelles concernées qu'en octobre 2014, suite à une procédure de compensation foncière mise en œuvre par la Commune et la SAFER.

Dans ces conditions, le calendrier prévisionnel de réalisation du projet a dû être revu par la Commune, qui souhaite prolonger la durée de portage au-delà du 25 octobre 2015 pour les parcelles concernées par la 2^{ème} tranche, les parcelles de la 1^{ère} tranche devant d'ores-et-déjà être revendues à la Commune avant juillet 2015.

En outre, compte tenu des charges liées à la prolongation de la durée de portage (impôts fonciers), il est nécessaire d'augmenter légitimement l'engagement financier de l'EPF.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort et l'EPF.

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

L.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à la suite du 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 et 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 rénovation 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 EPFI 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 réaménagement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

1.2 - Les études

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF. En conséquence, l'article 5 - LES ETUDES est modifié comme suit :

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 réalisables 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 réalisables 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 de la collectivité 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.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour tenir compte des charges liées à la prolongation de la durée de portage (impôts fonciers). L'engagement financier de l'EPF passe ainsi de 110 000 à 120 000 euros. En conséquence, l'article 14.1 - L'engagement financier de l'EPF est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de cent vingt mille euros hors taxes (120 000 € 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 3 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

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

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2016, date à laquelle l'ensemble des revenus devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- 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 conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Beauvoir-sur-Niort
Représentée par son Maire
Jean BOULAIS

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°

Annexe n°1 : Convention projet signée le 25 octobre 2012
Annexe n°2 : Avenant n°1 signé le 2 décembre 2013



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-46

**Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'adhésion-projet
n° CCA 79-11-12 « Vallée Guyot » conclue avec la Commune de Niort
et la Communauté d'agglomération du Niortais**

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention entre la Commune de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer l'avenant n°2 à 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 Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 22 Juin 2015
La Préfète,
Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**
Philippe Briaud
88021 NIORTIERS CEDEX

**Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'adhésion-projet
n° CCA 79-11-12 « Vallée Guyot » conclue avec la Commune de Niort
et la Communauté d'agglomération du Niortais**

22 JUIN 2015

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Vallée Guyot porté par la Commune de Niort, une convention d'adhésion-projet « Vallée Guyot » a été signée le 2 mars 2012 (annexe n°1) confiant à l'EPF de Poitou-Charentes une mission de portage foncier.

Cette convention de projet s'appuie sur la convention cadre « Politique de l'Habitat » entre l'EPF et la CAN qui vise à conduire une politique foncière sur le territoire communautaire afin d'assurer la mise en œuvre de la politique communautaire du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ce projet visait la réalisation d'environ 1 200 logements à l'horizon 2025 (soit 1/3 des objectifs annuels du Programme Local de l'Habitat), en proposant des logements diversifiés (locatif social, accession sociale, accession libre...) et des typologies de logements multiples (collectifs, semi-collectifs, logements groupés, terrains libres à bâtir...) pour une densité prévisionnelle de 25 logements à l'hectare.

L'EPF a donc engagé une démarche d'intervention foncière généralisée sur l'ensemble du périmètre non encore maîtrisé par la Commune. Il a ainsi acquis à l'amiable un certain nombre de biens, bâtis ou non, stratégiques par leur localisation et leur superficie conséquente. Cette maîtrise foncière permettait d'envisager un maintien des prix et la conclusion de nouveaux accords amiables dans l'éventualité d'une déclaration d'utilité publique (DUP) suivie d'une procédure d'expropriation.

Faisant suite aux études de conception urbaine et de concertation préalable menées en 2012-2013 par la Commune, l'avenant n°1 (annexe n°2) a été signé le 20 mars 2014, sans changement de durée de la convention mais en rééchelonnant les engagements de la Commune quant au calendrier de réalisation du projet. L'avenant prévoyait ainsi, consécutivement à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Vallée Guyot », la modification du périmètre de réalisation foncière (calé sur le périmètre de la ZAC), la rédaction par la Commune d'un dossier de DUP et la mise en œuvre par l'EPF de la procédure d'expropriation afin d'obtenir une maîtrise foncière complète.

Le 29 avril 2014, le Conseil municipal, nouvellement élu, a souhaité suspendre les études et procédures sur le projet de la Vallée Guyot afin de disposer du temps nécessaire pour adopter une position sur cette opération. En termes d'intervention foncière, l'EPF a depuis stoppé toute nouvelle démarche de négociation amiable et de démolition.

Les réflexions engagées depuis par la Commune ont abouti à une orientation conduisant à scinder en deux entités l'urbanisation de ce secteur qui a été transcrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu lors du Conseil municipal du 14 novembre 2014 et dans le projet de Plan Local d'Habitat (PLU) arrêté en Conseil municipal du 18 mai 2015.

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

Il en résulte une décomposition en deux secteurs :

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

Lors du comité de pilotage EPF / Commune de Niort / CAN du 4 décembre 2014, la Commune a donc indiqué à l'EPF sa volonté de racheter l'ensemble des emprises foncières acquises sur ce secteur avant l'échéance de la convention. La Commune a précisé, par courrier du 17 décembre 2014, que cette acquisition se ferait dans un délai de 6 mois à compter de la signature du présent avenant.

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

Lors du comité de pilotage EPF / Commune de Niort du 12 mai 2015, la Commune a donc indiqué à l'EPF sa volonté de signer une nouvelle convention dédiée à ce projet. Les biens acquis par l'EPF sur cette partie Sud seraient ainsi transférés vers une nouvelle convention.

Au vu de la réorientation du projet ci-dessus exposée, le présent avenant précise l'évolution et l'achèvement du portage des biens acquis au titre de la convention :

- Le portage des biens acquis sur la partie Sud est poursuivi par l'EPF dans le cadre d'une nouvelle convention, dont la signature est concomitante à celle du présent avenant. Les biens acquis par l'EPF seront ainsi transférés vers cette nouvelle convention.
- Le projet étant abandonné sur la partie Nord, l'EPF cède directement à la Commune l'ensemble des terrains situés au Nord de l'avenue de Limoges, avant le 31 décembre 2015, au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage.

Le prix de vente global, établi par procès-verbal, s'élève à ~~1218~~...~~34,23~~^{34,23}€ HT (soit € TTC). L'apurement des comptes portant sur les dernières dépenses de l'EPF concernant la partie

L'avenant comporte ainsi une modification du périmètre d'intervention, restreint à la partie Nord de la Vallée Guyot, et de la durée de la convention, qui prendra fin le 31 décembre 2015.



**AVENANT N°2
À LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 79-11-012
« VALLÉE GUYOT »**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79-09-006

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT,

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 587355 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Jérôme BALOGÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2015-120 en date du 29 juin 2015, Ci-après dénommée « la Commune »

d'une part,

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire, Monsieur Jacques BILLY, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° en date du 25 juin 2015, Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération »

d'autre part, et

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALLI, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2015-... du 16 juin 2015, Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Vallée Guyot porté par la Commune de Niort, une convention d'adhésion-projet « Vallée Guyot » a été signée le 2 mars 2012 (annexe n°1) confiant à l'EPF de Poitou-Charentes une mission de portage foncier.

Cette convention de projet s'appuie sur la convention cadre « Politique de l'Habitat » entre l'EPF et la CAN qui vise à conduire une politique foncière sur le territoire communautaire afin d'assurer la mise en œuvre de la politique communautaire du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ce projet visait la réalisation d'environ 1 200 logements à l'horizon 2025 (soit 1/3 des objectifs annuels du Programme Local de l'Habitat), en proposant des logements diversifiés (locatif social, accession sociale, accession libre...) et des typologies de logements multiples (collectifs, semi-collectifs, logements groupés, terrains libres à bâtir...) pour une densité prévisionnelle de 25 logements à l'hectare.

L'EPF a donc engagé une démarche d'intervention foncière généralisée sur l'ensemble du périmètre non encore maîtrisé par la Commune. Il a ainsi acquis à l'amiable un certain nombre de biens, bâtis ou non, stratégiques par leur localisation et leur superficie conséquente. Cette maîtrise foncière permettait d'envisager un maintien des prix et la conclusion de nouveaux accords amiables dans l'éventualité d'une déclaration d'utilité publique (DUP) suivie d'une procédure d'expropriation.

Faisant suite aux études de conception urbaine et de concertation préalable menées en 2012-2013 par la Commune, l'avenant n°1 (annexe n°2) a été signé le 20 mars 2014, sans changement de durée de la convention mais en réévaluant les engagements de la Commune quant au calendrier de réalisation du projet. L'avenant prévoyait ainsi, consécutivement à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Vallée Guyot », la modification du périmètre de réalisation foncière (cadré sur le périmètre de la ZAC), la rédaction par la Commune d'un dossier de DUP et la mise en œuvre par l'EPF de la procédure d'expropriation afin d'obtenir une maîtrise foncière complète.

Le 29 avril 2014, le Conseil municipal, nouvellement élu, a souhaité suspendre les études et procédures sur le projet de la Vallée Guyot afin de disposer du temps nécessaire pour adopter une position sur cette opération. En termes d'intervention foncière, l'EPF a depuis stoppé toute nouvelle démarche de négociation amiable et de démolition.

Les réflexions engagées depuis par la Commune ont abouti à une orientation conduisant à scinder en deux entités l'urbanisation de ce secteur qui a été transmise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu lors du Conseil municipal du 14 novembre 2014 et dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté en Conseil municipal du 18 mai 2015.

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

Il en résulte une décomposition en deux secteurs :

- Le Nord de l'avenant de Limites sur lequel il est prévu, à terme, la création d'un parc naturel urbain avec des opérations de logements sur les franges urbaines selon un zonage et un règlement du plan local d'urbanisme (PLU) à adapter dans le cadre de la révision en cours. Ce secteur ne nécessite plus de portage foncier par l'EPF.

Lors du comité de pilotage EPF / Commune de Niort / CAN du 4 décembre 2014, la Commune a donc indiqué à l'EPF sa volonté de racheter l'ensemble des emprises foncières acquises sur ce secteur avant l'échéance de la convention. La Commune a précisé, par courrier du 17 décembre 2014, que cette acquisition se ferait dans un délai de 6 mois à compter de la signature du présent avenant.

Président chargé de
l'aménagement du territoire.
Jacques BILLY

Philippe GRALL

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

Lors du comité de pilotage EPF / Commune de Niort du 12 mai 2015, la Commune a donc indiqué à l'EPF sa volonté de signer une nouvelle convention dédiée à ce projet. Les biens acquis par l'EPF sur cette partie Sud seraient ainsi transférés vers une nouvelle convention.

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

Annexe n°1 : Convention initiale

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Perimètre d'intervention foncière

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

Au vu de la réorientation du projet ci-dessus exposée, le présent avenant précise l'évolution et l'achèvement du portage des biens acquis au titre de la convention :

- Le portage des biens acquis sur la partie Sud est poursuivi par l'EPF dans le cadre d'une nouvelle convention, dont la signature est concomitante à celle du présent avenant. Les biens acquis par l'EPF seront ainsi transférés vers cette nouvelle convention.
- Le projet étant abandonné sur la partie Nord, l'EPF cède directement à la Commune l'ensemble des terrains situés au Nord de l'avenue de Limoges, avant le 31 décembre 2015, au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage.
Le prix de vente global, établi par procès-verbal, s'élève à 1 218 342,33 € HT (soit 1 236 584,30 € TTC). L'apurement des comptes portant sur les dernières dépenses de l'EPF concernant la partie

ARTICLE 2 - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prendre en compte le transfert vers une nouvelle convention des biens acquis par l'EPF sur la partie située au Sud de l'avenue de Limoges.

En conséquence, l'article 3 - LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION est modifié comme suit :

La Communauté d'agglomération, la Commune et l'EPF conviennent de retenir le secteur Nord de l'avenue de Limoges comme périmètre d'intervention foncière (annexe n°3).

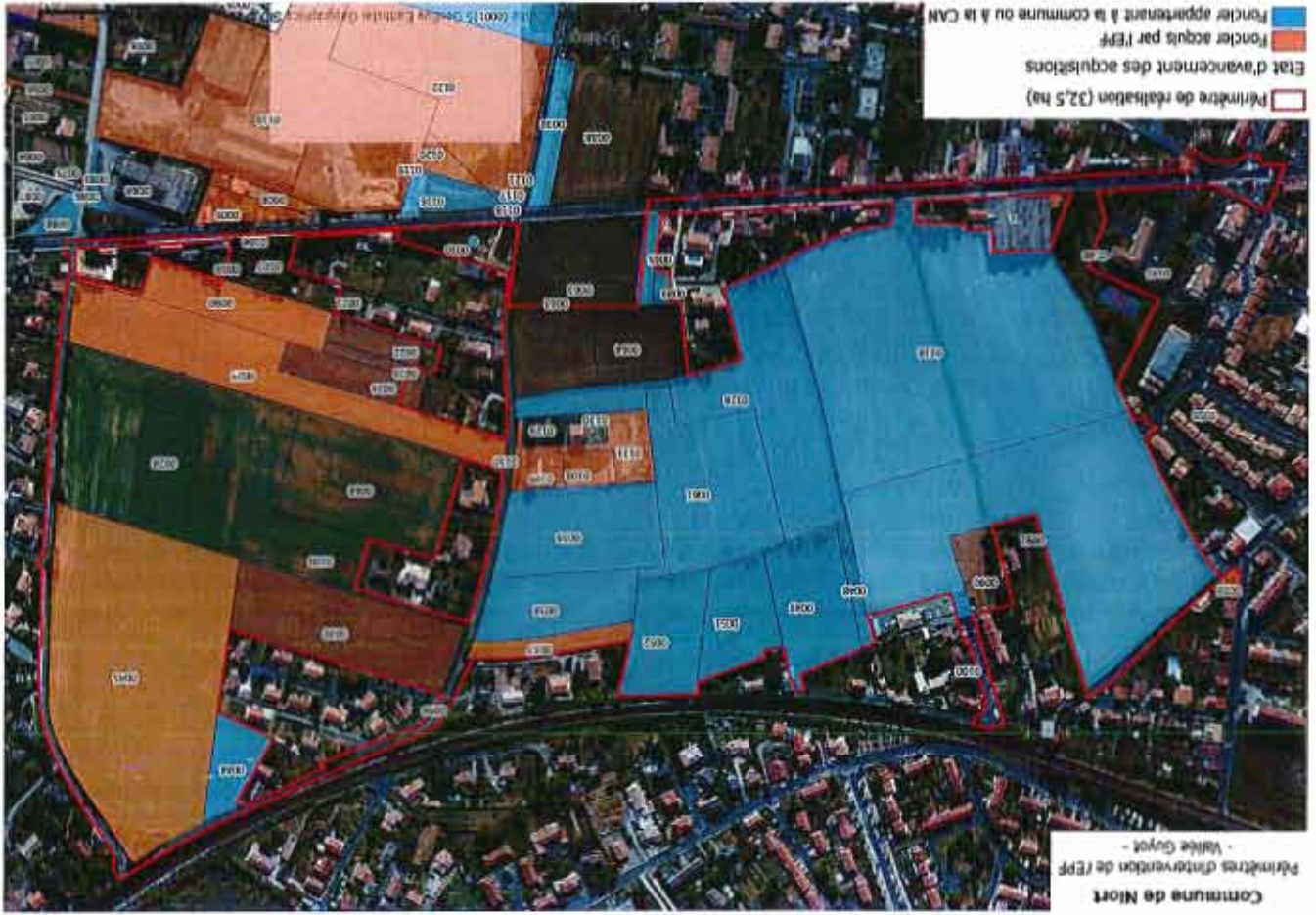
ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF sur la partie Nord. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2015, date à laquelle l'ensemble des reventes des biens acquis par l'EPF sur le périmètre d'intervention devra donc être réalisé.

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort	La Communauté	L'EPF de Poitou-Charentes
Représentée par le Maire,	d'Agglomération du Niortais	Représenté par son
Jérôme BALOGE	Représentée par son Vice-	Directeur général.



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-*47*

**Avenant n°3 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-11-002
relative au centre bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre (17)**

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE EN L'ETAT la convention entre la Commune de St Xandre et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 122 JUIN 2015

La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 Juin 2015

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

12 2 JUIN 2015

**Avenant n°3 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-11-002
relative au centre bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre (17)**

Le projet d'avenant n°2 à conclure avec la commune de Saint-Xandre sera présenté au conseil municipal du 21 mai prochain.

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai 2012, une convention d'adhésion – projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

Les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent à ce jour sur un montant de 655 000 € environ et doivent pouvoir permettre la réalisation d'une première tranche de l'opération.

En revanche, la seconde tranche de l'opération nécessite des négociations complémentaires, et le cas échéant, une procédure de déclaration d'utilité publique.

La première tranche de l'opération aura un impact important sur le fonctionnement actuel de la place de l'église, dont la requalification est pour cela envisagée par la municipalité. La réorganisation de cet espace pourrait entraîner la délocalisation de quelques places de stationnements sur autre site. Pour ce faire, un repérage a permis de cibler un site dont la mutation pourrait permettre l'acquisition par l'EPF et l'aménagement d'une nouvelle poche de stationnements par la commune.

Une maison d'habitation située face à la mairie est également proposée à la vente et pourrait permettre soit de réunir plusieurs services de la mairie, soit de créer un pôle médicale en rez de chaussée, (dentiste, podologue,...) et deux logements sociaux à l'étage.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 3.



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
N°CCA 17 - 11 - 002
« REQUALIFICATION DU BOURG »
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

ET

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

ENTRE

la **Commune de SAINT-XANDRE**, dont le siège est situé Rue de l'Océan - 17138 SAINT-XANDRE représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommé « la Collectivité » ;

D'une part

ET

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 85011 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... du

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part



PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrits dans le PLU approuvé le 26 mai 2012, une convention d'adhésion - projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

Les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent à ce jour sur un montant de 655 000 € environ et doivent pouvoir permettre la réalisation d'une première tranche de l'opération.

En revanche, la seconde tranche de l'opération nécessite des négociations complémentaires, et le cas échéant, une procédure de déclaration d'utilité publique.

La commune a d'ores et déjà défini une programmation qui a vocation à servir de base de travail à une étude de valorisation foncière, à engager par l'EPF dès le début de l'année 2015. Une fois le projet défini par la commune, l'EPF l'assistera dans l'organisation d'une consultation d'opérateurs afin de permettre la mise en œuvre de l'opération. Un nouvel avenant pourra alors être préparé suite au choix de l'opérateur pour permettre la cession dans de bonnes conditions.

La première tranche de l'opération aura un impact important sur le fonctionnellement actuel de la place de l'église, dont la requalification est pour cela envisagée par la municipalité. La réorganisation de cet espace pourrait entraîner la délocalisation de quelques places de stationnements sur autre site. Pour ce faire, un repérage a permis de cibler un site dont la mutation pourrait permettre l'acquisition par l'EPF et l'aménagement d'une nouvelle poche de stationnements par la commune.

Une maison d'habitation située face à la mairie est également proposée à la vente et pourrait permettre soit de réunir plusieurs services de la mairie, soit de créer un pôle médical en rez de chaussée. (détente, podologue...) et deux logements sociaux à l'étage.

Par ailleurs, un périmètre d'étude est initié à la convention afin de poursuivre avec la commune la démarche engagée en terme de connaissance du tissu existant et d'analyse de son potentiel mutable.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 3.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 3. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale.

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

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



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.

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

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

Projet 1 : Opération de densification

Site : Secteur de la mairie ; périmètre de veille ;

Sont ajoutées au secteur de la Mairie, les parcelles suivantes : AE n°984, 985, 986, 987, et 988.

La collectivité envisage la réalisation d'une opération de logements en densification de l'urbanisation ainsi que de stationnements sur cette vaste emprise foncière en cœur de bourg.

Projet : La commune de Saint-Xandre est déjà propriétaire de certaines emprises sur cet îlot sur lequel elle souhaiterait la réalisation d'une opération d'habitat en renouvellement urbain.

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

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

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur les périmètres définis par la carte ci-joint.

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

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

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

Projet 1 : Opération de réinvestissement de jardins en cœur de bourg

Site : Secteur de l'Eglise

Projet

- Parcelle : opération de logements et de commerces de proximité, comprenant 40% de LLS.

Projet 3 : Opération de densification urbaine

Site : Secteur des Mandrines

- Projet : opération de logements mixtes, comprenant 40% de LLS.

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

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

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

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Xandre
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général.

Christian PEREZ

Philippe GRALL

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

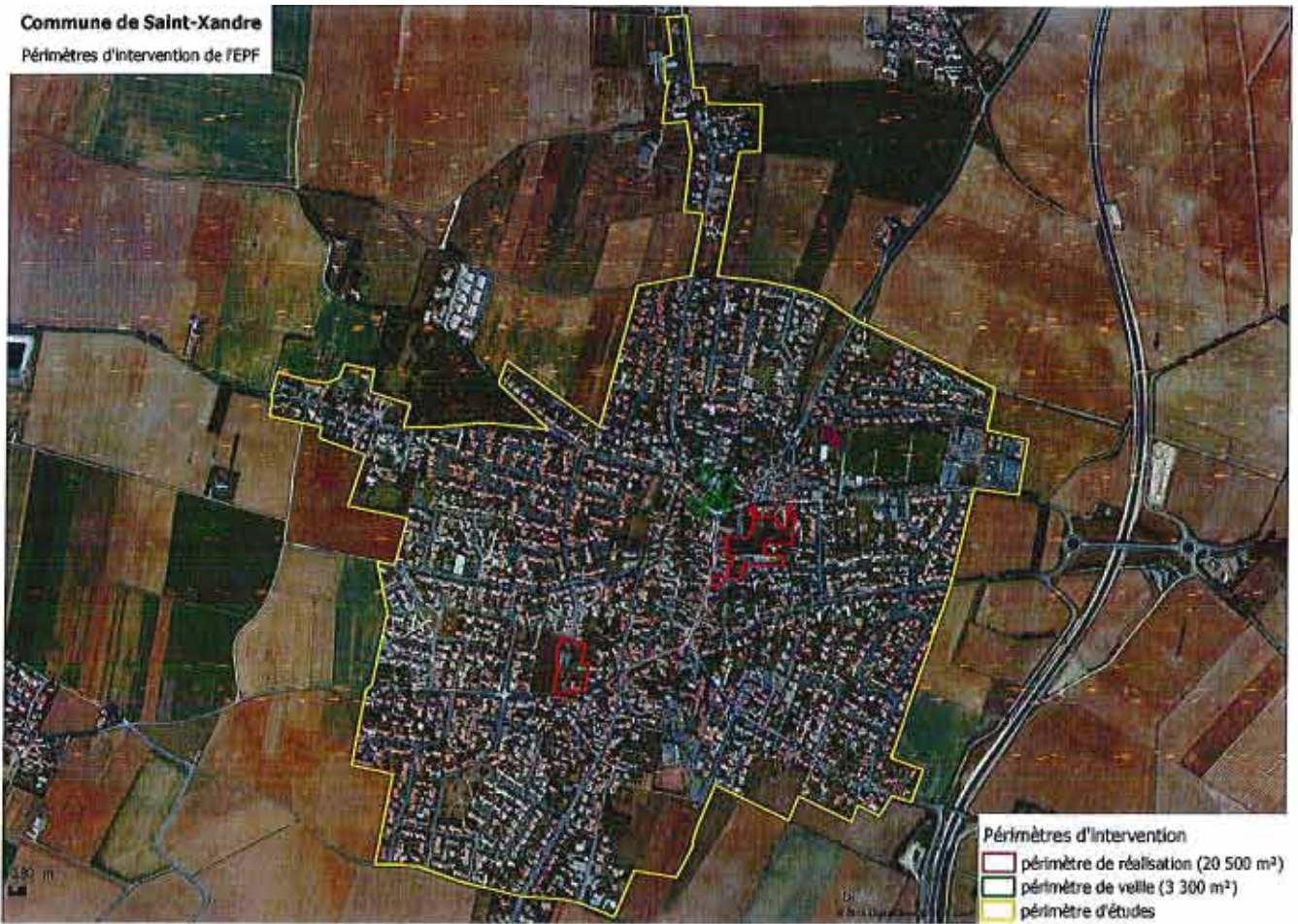
Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17 - 11 - 002, avenant 1 et 2.

Annexe n°2 : plan des périmètres de la convention

Projet



Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF
- secteur Sud -



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-48

Approbation de la convention opérationnelle n°17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain avec la commune d'Angoulins

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE EN L'ETAT la convention entre la Commune de La Jarrie et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 22 JUIN 2015

La Préfète,


Christiane BARRET

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR**

Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

22 JUIN 2015

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 Juin 2015

Approbation de la convention opérationnelle n°17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain avec la commune d'Angoulins

Dans le cadre du projet de développement de l'habitat mené par la nouvelle municipalité d'Angoulins et l'EPF à travers la présente convention signée le 17 mars 2015 (annexe n°1), la commune assistée de l'EPF, a identifié un certain nombre de gisements fonciers au sein du tissu existant et sur laquelle elle envisage une action foncière spécifique. Le nouveau périmètre de la convention comprend désormais un périmètre d'étude portant sur l'ensemble de la zone agglomérée, ainsi que 6 périmètres de réalisation et 8 périmètres de veilles.

A ce stade, aucune dépense d'action foncière n'a été engagée, cependant il apparaît que le nouveau programme d'action foncière à prévoir au regard des objectifs de production de logements que s'est fixé la Municipalité, est très insuffisant. Aussi, il convient de préciser le périmètre de la convention de l'ensemble de sites identifiés, en réalisation comme en veille, et d'ajuster le montant de l'enveloppe financière de la convention, à ces nouveaux sites. Cette enveloppe est portée à 2 millions d'euros hors taxes, afin de se laisser la possibilité de maîtriser et requalifier le foncier nécessaire à la réalisation des projets d'habitat envisagés.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 2 et 3

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-....

Approbation de la convention opérationnelle n°17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain avec la commune d'Angoulins

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

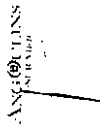
- **APPROUVE EN L'ETAT** la convention entre la Commune de La Jarrie et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, **DELEGUE** au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- **AUTORISE** le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le

La Préfète.



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



de Poitou-Charentes

**AVENANT N°1 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 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 Listiak - 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 29 juin 2015,

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 9
juillet 2015,

projet

Ci-après dénommée « Cda » ;

d'une part,

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel
et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, -
représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04
novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014... du

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 est envisagée. Le périmètre d'études défini par la convention d'adhésion projet habitat n° CCA
17-14-026 est conservé, 7 périmètres de veille sont désormais répertoriés et 6 périmètres de réalisation sont
créés.

A ce stade, aucune dépense d'action foncière n'a été engagée, cependant il apparaît que le nouveau
programme d'action foncière à prévoir au regard des objectifs de production de logements que s'est fixé la
Municipalité, est très insuffisant. Aussi, il convient de préciser le périmètre de la convention de l'ensemble
de sites identifiés, en réalisation comme en veille, et d'ajuster le montant de l'enveloppe financière de la
convention, à ces nouveaux sites. Cette enveloppe est portée à 2 millions d'euros hors taxes, afin de se laisser
la possibilité de maîtriser et requalifier le foncier nécessaire à la réalisation des projets d'habitat envisagés.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles
2 et 3.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 de la convention initiale sur les paragraphes suivants :

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 correspond à
différents secteurs à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Terrains non bâtis, friches et délaissés

Site 7 : 39/41 Avenue Commandant Lisieck (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 : 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 : Les Vergers (ZA n°407 d'une surface de 4 023 m², AE n° 201p d'une surface de 255m²).
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 vétustes, maisons fermées

Site 10 : Rue Bel Air (AK n°94, 420, 727, 728 d'une surface de 1 302 m²).

Site 11 : Rue Carnot, rue des Treuils (AK n°129 d'une surface de 204 m²).

Site 12 : Rue Carnot (AK n°335 d'une surface de 388 m²).

Site 13 : Rue des Salines (AK n°275 et 276 d'une surface de 561 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 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 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.

Projet

3

Site 1 : Cours des Italiens - rue des Coquilles (AK n°106 d'une surface de 1 095 m²).

Site 2 : Cours Gambetta - rue Gambetta (AK n°218 et 219 d'une surface de 247 m²).

Site 3 : Les Courtrans - rue des Salines (AA n°250, 263, 343 d'une surface de 3 527 m²).

Site 4 : 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 : Avenue du Général de Gaulle - rue des Champs (AI n°23, 24, 25, 26, et ZC90 d'une surface de 4 035 m²).

Site 6 : Les Grandes Maisons " rue Bel Air/Motte Grenet (AK n°467, 468, 469, 470, 475, 476, 596, 613, 614, 716, 719, 720, 721, 722, 723, 724 d'une surface de 4 035 m²).

Sur l'ensemble de ces sites, 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/sha et comprenant 36 % de L.L.S 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. 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.

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°2) ainsi qu'un tableau des parcelles incluses en périmètre de réalisation (annexe n°3).

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 2 000 000 € hors taxes (deux 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

Projet

4

La Commune d' Angoulins
représentée par son Maître

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Danièle VAILLEAU

Philippe GRALL

La Communauté d' Agglomération de LA ROCHELLE
Représentée par son Président

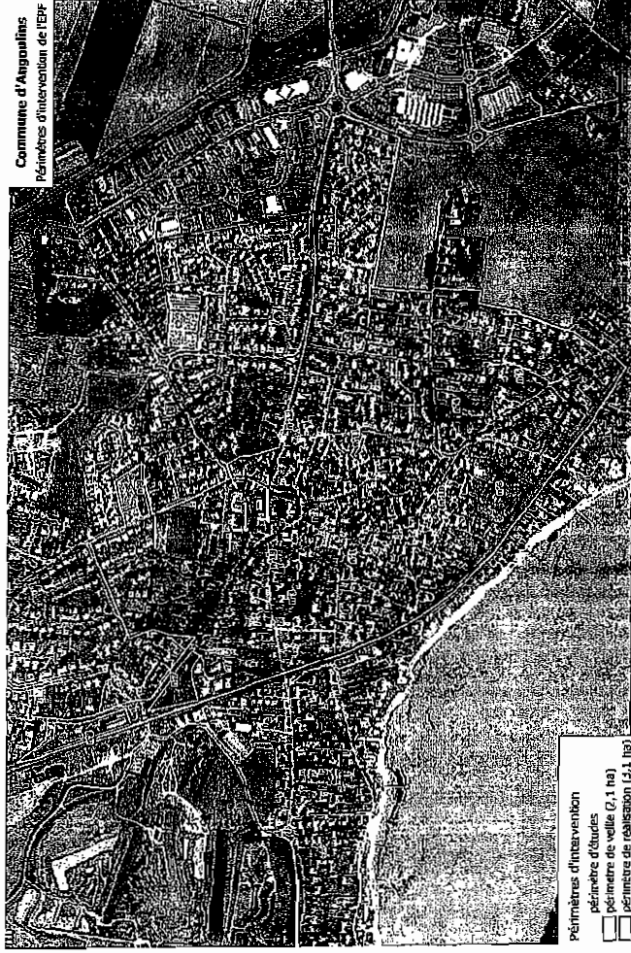
Jean François FOUNTAINE

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

Annexe n°1 : Convention d' adhésion-projet habitat n° CCA 17 - 14 - 026

Annexe n°2 : Plans des périmètres de la convention

Annexe n° 3 : Tableaux des parcelles en périmètre de veille active et de réalisation



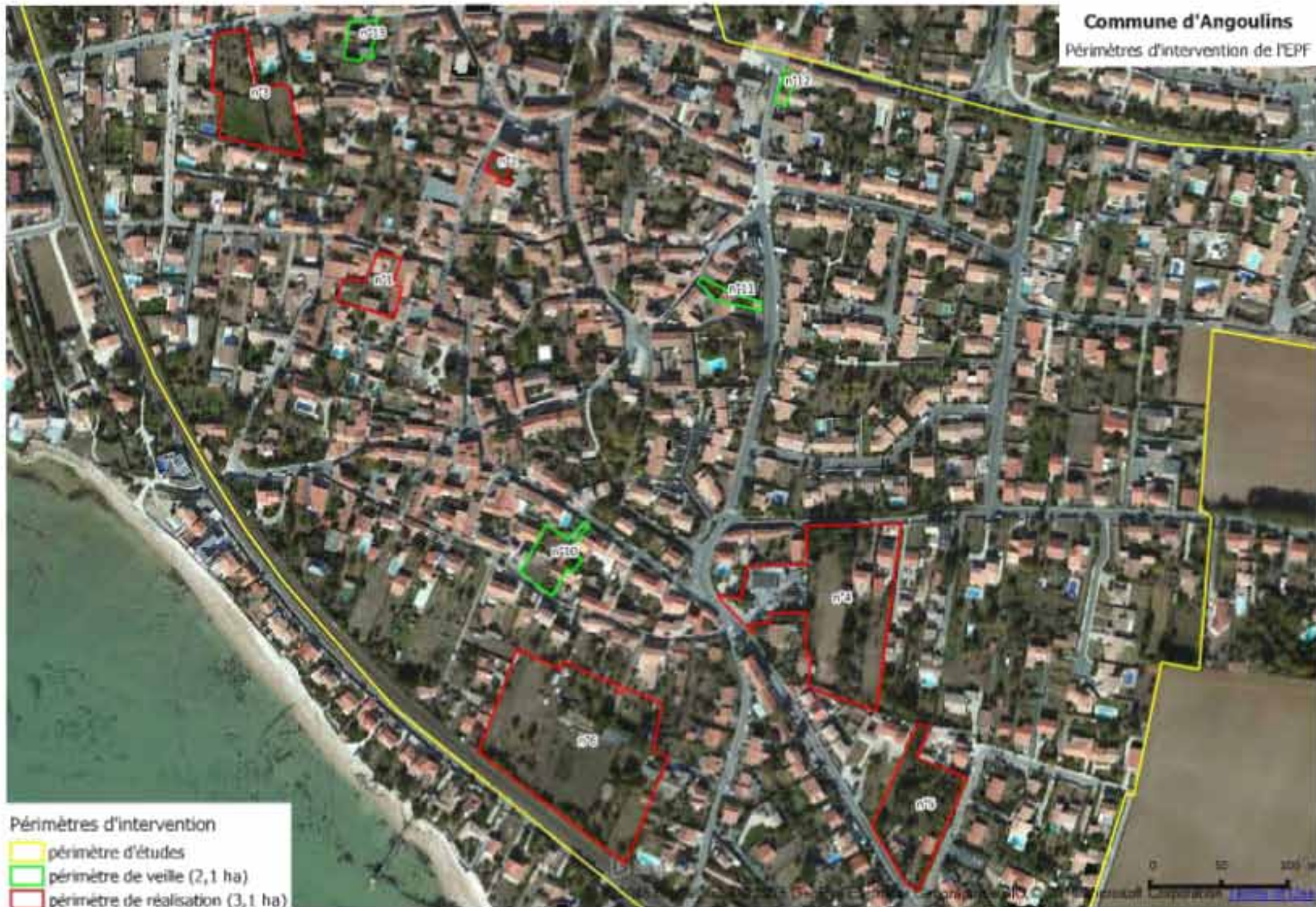
projet



Commune d'Angoulins
Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune d'Angoulins
Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètres d'intervention**
- ▭ périmètre d'études
 - ▭ périmètre de veille (2,1 ha)
 - ▭ périmètre de réalisation (3,1 ha)

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-49

**Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n° CP 16- 14 – 018
relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires
à la requalification du centre bourg conclue avec la commune de La Couronne**

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention entre la Commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer l'avenant n°1 à la convention et 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 Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**
La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR
Place de la Briand
86021 POUILLEY CEDEX

**Approbation de l'avenant n°1 à la convention projet n° CP 16- 14 – 018
relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification
du centre bourg conclue avec la commune de La Couronne**

22 JUIN 2015

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg mené par la municipalité de La Couronne et l'EPF à travers la convention opérationnelle signée le 14 novembre 2014, la commune assistée de l'EPF, a identifié un périmètre d'études sur lequel une étude de gisement foncier est actuellement en cours. Par ailleurs, un périmètre de réalisation foncière comprenant plusieurs propriétés localisées rue de la libération a également été intégré à cette convention opérationnelle.

Le périmètre d'études de cette convention opérationnelle jouxte un quartier d'habitat social inscrit au contrat de ville : l'étang des moines. Malgré son positionnement en entrée de ville, l'organisation urbaine de ce quartier lui génère un certain isolement à l'échelle de ville. Ce quartier est composé de 501 logements sociaux qui ne cessent de se dégrader ces dernières années. L'ensemble du parc social du quartier de l'étang des moines appartient au bailleur social Logélia.

Dans le cadre de la nouvelle étape de la politique de la ville, la collectivité souhaiterait engager une stratégie foncière visant à la rénovation urbaine du quartier afin de favoriser son intégration à la ville et d'y développer de la mixité sociale par le développement d'une nouvelle offre en logements en accession libre ou en accession aidée.

Cette stratégie foncière se traduira notamment par la réalisation d'opérations marquantes pour l'évolution de ce quartier (démolition-reconstruction...). La commune souhaite donc une analyse foncière commune, pour éventuellement engager une action foncière sur des biens structurants à l'échelle du quartier, avec une ambition urbaine forte, en utilisant la puissance d'action de l'EPF. Enfin, sur la problématique de la reconstitution de l'offre, la ville souhaite un accompagnement pour que des fonciers permettent les constructions, notamment sur les autres conventions existantes (ZAC de la Contrie) avec l'EPF.

Le nouveau périmètre de la convention comprend désormais un périmètre d'étude portant sur le centre-ancien et le quartier de l'étang des moines et ses pourtours, un périmètre de veille foncière correspondant à un secteur du quartier de l'Étang des Moines et un îlot de l'avenue de la gare. Enfin, un périmètre de réalisation comprend deux sites en renouvellement urbain : un ensemble de propriétés dégradées situées rue de Libération et un ancien garage automobile. Compte tenu de ces évolutions, l'engagement financier de l'EPF est porté à 900 000 euros, afin de se laisser la possibilité de maîtriser et requalifier le foncier nécessaire à la réalisation des projets d'habitat envisagés.

Au regard de l'évolution de la convention, la durée de la convention est de 6 ans (au lieu de 5 initialement), 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.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 2 et 3 et 4.1



AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET HABITAT

N°CCA 16-14-018

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé - Mairie - Place de l'Hôtel de Ville 16400 LA COURONNE - représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2014.

Ci-après dénommée « la Communauté » ;

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé - 25 boulevard Besson Bey 16 021 ANGOULEME CEDEX- représentée par son Vice-Président, Monsieur Jacques PERSYN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 09 octobre 2014.

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 Cométiable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration, n° CA-2014-51 en date du 23 Septembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

Projet

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg mené par la municipalité de La Couronne et l'EPF à travers la convention opérationnelle signée le 14 novembre 2014 (annexe n°1), la commune assistée de l'EPF, a identifié un périmètre sur lequel une étude de placement foncier est actuellement en cours. Par ailleurs, un périmètre de réalisation foncière comprenant plusieurs propriétés localisées rue de la libération a également été intégré à cette convention opérationnelle.

Le périmètre d'études de cette convention opérationnelle couvre un quartier d'habitat social inscrit au contrat de ville : l'étang des moines. Malgré son positionnement en centre de ville, l'organisation urbaine de ce quartier lui procure un certain isolement à l'échelle de ville. Ce quartier est composé de 501 logements sociaux qui ne cessent de se dégrader ces dernières années. L'ensemble du pact social du quartier de l'étang des moines appartient au bailleur social Logévia.

Dans le cadre de la nouvelle étape de la politique de la ville, la collectivité souhaiterait engager une stratégie foncière visant à la rénovation urbaine du quartier afin de favoriser son intégration à la ville et d'y développer de la mixité sociale par le développement d'une nouvelle offre en logements en accession libre ou en accession aidée.

Cette stratégie foncière se traduira notamment par la réalisation d'opérations manquantes pour l'évolution de ce quartier (démolition-reconstruction...). La commune souhaite donc une analyse foncière commune, pour éventuellement engager une action foncière sur des biens structurants à l'échelle du quartier, avec une ambition urbaine forte, en utilisant la puissance d'action de l'EPF. Enfin, sur la problématique de la reconstitution de l'offre, la ville souhaite un accompagnement pour que des fonciers permettent les constructions, notamment sur les autres conventions existantes (ZAC de la Contrie) avec l'EPF.

Le nouveau périmètre de la convention comprend désormais un périmètre d'étude portant sur le centre-ancien et le quartier de l'étang aux moines et ses pourtours, un périmètre de veille foncière correspondant à un secteur spécifique du quartier de l'étang des Moines et un îlot urbain de l'avenue de la gare. Enfin, un périmètre de réalisation comprend deux sites en renouvellement urbain : un ensemble de propriétés dégradées situées rue de Libération et un ancien garage automobile situé rue de Quilès. Compte tenu de ces évolutions, l'engagement financier de l'EPF est porté à 900 000 euros, afin de se laisser la possibilité de maintenir et requalifier le foncier nécessaire à la réalisation des projets d'habitat envisagés.

Par ailleurs, la durée de la convention sera désormais 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.

Il conviendrait donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 2, 3 et 4.1.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 de la convention initiale.

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

Ce périmètre correspond au centre-ancien de la commune et au quartier de l'Étang des Moines et ses pourtours (carte en annexe).

Projet

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF. **A ce titre, une étude de gisements fonciers est actuellement en cours de réalisation sur le centre-ancien de La Couronne.**

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 :

Dans le périmètre précis de la présente convention, et en raison de leur caractère « d'études générales » pour l'EPF au niveau régional, ce dernier financera intégralement sur fonds propres les études de gestion et les études de valorisation foncière engagées sur ce périmètre d'études. Il s'agit en effet pour l'EPF d'identifier les leviers fonciers afin de restaurer le lien entre le centre-ancien et le quartier classé en zone politique de la Ville.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée
Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en tenue verte sur la carte en annexe.

Projet 1 : Opération de restructuration d'un îlot urbain localisé avenue de la gare
La commune souhaite resser en veille sur cet ensemble de propriétés qui se dégrade ces dernières années.

Projet 2 : Opérations de densification et de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines
La collectivité aimerait engager des opérations de densification ou de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines afin de favoriser l'intégration ce quartier à la ville et d'y développer de la mixité sociale.

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.

Projet

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

Projet 1 : Opérations de réinvestissement de propriétés localisées rue de la libération

Au vu de l'état d'avancement des réflexions engagées par la Commune, plusieurs petits ensembles situés en centre bourg ont été identifiés en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit de biens bâtis vacants et dégradés. L'EPF se donne la possibilité d'intervenir sur ces biens mais se réserve la possibilité de réaliser préalablement quelques études pour préciser les projets et les emprises concernées.

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un ancien garage établi en cours de ville – Rue de Quiers – Référence cadastrale BR n°48
Sur cet ancien garage doté d'une localisation intéressante à l'échelle de la ville de La Couronne, la commune souhaiterait engager une opération d'habitat en renouvellement urbain.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il complètera 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.

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

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 NEUF CENTS MILLES EUROS (900 000 €).

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 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 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.

Projet

- 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 dédommements prévus à cet article.

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de La Couronne
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général

Jean François DAURE

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême
Représentée par son Président

Jean François DAURE

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

Annexe 1 : Convention projet : CCA 17 - 11 - 002,

Annexe 2 : plan des périmètres de la convention

Projet

Avis n° 12.4, convention d'adhésion projet EPF - La Couronne - n° CCA 17 - 11 - 002
V1 10/06/2015

Commune de La Couronne
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention
■ périmètre d'études
■ périmètre de veille (6,1 ha)
■ périmètre de réalisation (3,3 ha)

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-...50

**Avenant n°3 à la convention projet n° CP 17-10 - 014
relative à la requalification du centre bourg conclue
avec la commune de Puilboreau (17)**

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE EN L'ETAT la convention entre la Commune de Puilboreau et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 22 JUIN 2015

La Préfète,

Christiane BARRET

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 Juin 2015

Avenant n°3 à la convention projet n° CP 17-10 - 014 relative à la requalification du centre bourg conclue avec la commune de Puilboreau et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans, portée à 4 ans (avenant n°1) devait s'achever en décembre 2014.

En 2014, la commune de Puilboreau et l'EPF ont conjointement organisé une consultation d'opérateurs qui a permis la sélection de la SA LE Foyer comme lauréat. Toutefois, les délais liés au dépôt de permis de construire ont pris du retard du fait de la programmation des cellules commerciales de rez-de-chaussée, et ce faisant, ont décalé la purge du délai de recours à décembre 2014. La cession du foncier à l'opérateur est désormais prévue d'ici le 3 juillet 2015 comme le prévoyait le précédent avenant, afin que les travaux de terrassement se déroulent durant l'été et que démarre la construction de l'immeuble en septembre 2015.

Cependant, une déclaration d'intention d'aliéner a été déposée en mairie le 26 mai 2015 concernant la vente d'un bien situé en périmètre de veille de la présente convention et qui n'a pu être acquis à ce jour, malgré les négociations qui se sont déroulées avec le propriétaire depuis 2011. L'acquisition de ce bâtiment par l'EPF permettrait de poursuivre la démarche engagée par la Commune et l'EPF, en terme de développement de l'offre commerciale de centre-bourg et de logements abordables et locaux, conformément aux besoins de la commune qui sont d'offrir davantage de logements de ce type situés au plus proches des services de proximité, à destination des personnes âgées et des ménages de petites tailles de manière générale.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution et d'ajuster l'enveloppe financière de la convention à ces nouveaux besoins.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**Conseil d'administration**

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-....

Avenant n°3 à la convention projet n° CP 17-10 - 014 relative à la requalification du centre bourg conclue avec la commune de Puilboreau et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE EN L'ETAT la convention entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le

La Préfète.

22 JUN 2015

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR
Place Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
	V1	EPF	

**AVENANT N°3
CONVENTION PROJET
« REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG »
N° CP 17 - 10 - 014
ENTRE
LA COMMUNE
DE PUILBOREAU
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La **Commune de Puilboreau**, dont le siège est situé à – 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur Jean-François VATRÉ, son maire, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal n° en date du

Ci-après dénommée « la collectivité » ;

La **Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à 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 » ;

et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc. CS 70432 – 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA – 2014 – 00..... en date du

Avenant n°3 à la Convention adhésion-projet Puilboreau – requalification du centre bourg – n° CP 17 10-014
V1 02/06/2015

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains, dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans, portée à 4 ans (avenant n°1) devait s'achever en décembre 2014.

En 2014, la commune de Puilboreau et l'EPF ont conjointement organisé une consultation d'opérateurs qui a permis la sélection de la SA LE Foyer comme lauréat. Toutefois, les délais liés au dépôt du permis de construire ont pris du retard du fait de la programmation des cellules commerciales de rez-de-chaussée, et ce faisant, ont décalé la purge du délai de recours à décembre 2014. La cession du foncier à l'opérateur est désormais prévue d'ici le 3 juillet 2015 comme le prévoyait le précédent avenant, afin que les travaux de terrassement se déroulent durant l'été et que démarre la construction de l'immeuble en septembre 2015.

Cependant, une déclaration d'intention d'aliéner a été déposée en mairie le 26 mai 2015 concernant la vente d'un bien situé en périmètre de vente de la présente convention et qui n'a pu être acquis à ce jour, malgré les négociations qui se sont déroulées avec le propriétaire depuis 2011. L'acquisition de ce bâtiment par l'EPF permettrait de poursuivre la démarche engagée par la Commune et l'EPF, en terme de développement de l'offre commerciale de centre-bourg et de logements abordables et locatifs, conformément aux besoins de la commune qui sont d'offrir davantage de logements de ce type situés au plus proches des services de proximité, à destination des personnes âgées et des ménages de petites tailles de manière générale.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution et d'ajuster l'enveloppe financière de la convention à ces nouveaux besoins. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle devient aussi signataire et les éléments relatifs à la convention cadre sont ajoutés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

Cet article vient modifier l'article 16 de la convention initiale.

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

Avenant n°3 à la Convention adhésion-projet Puilboreau – requalification du centre bourg – n° CP 17 10-014
V1 02/06/2015

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

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

ARTICLE 2. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AUTRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 14 de la convention initiale.

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

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

Les autres dispositions de la convention CP 17 – 10 – 014 et de l'avenant n° 1 et 2 demeurent inchangées

ARTICLE 3. – INSERTION DES ELEMENTS RELATIFS A LA CONVENTION CADRE

Il est nécessaire d'ajouter un paragraphe relatif à la convention cadre.

En conséquence, à la fin de l'article 1 est inséré un article 1.1 rédigé comme suit :

Article 1.1. – Rappel de la convention cadre relative à la 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-XXX signée le XXX, conformément aux délibérations du conseil communautaire du XXX et du conseil d'administration XXX.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. 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'envoie 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 second programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par 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 première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

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

Projet

déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée ;

communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;

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

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général.

Jean-François VATRÉ

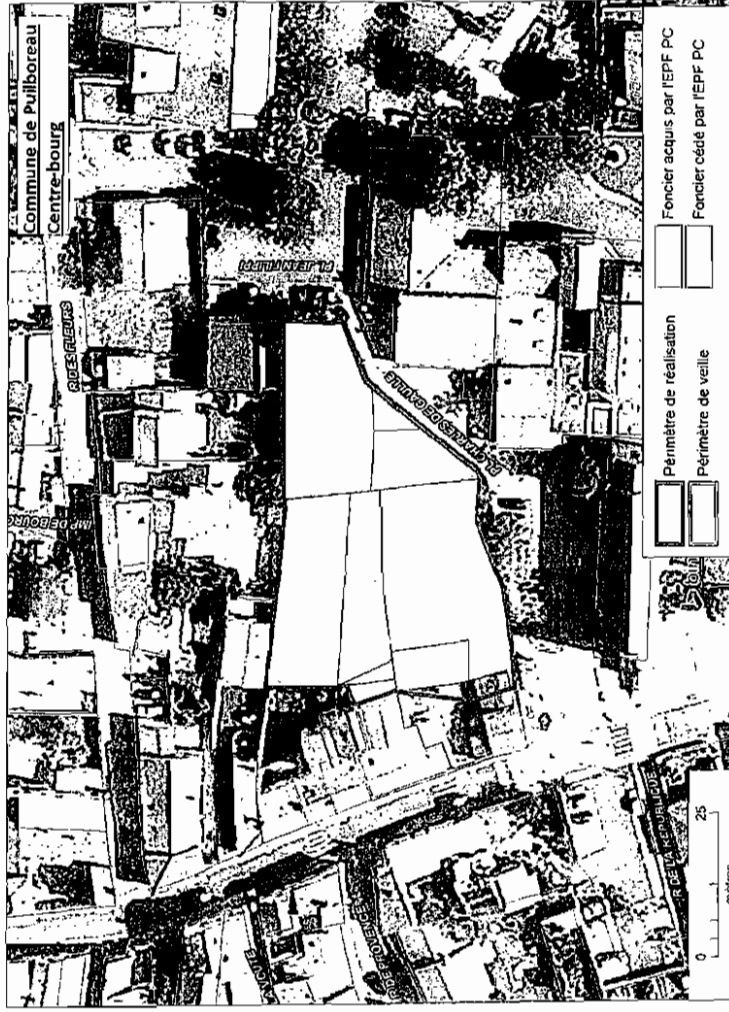
Philippe GRALL

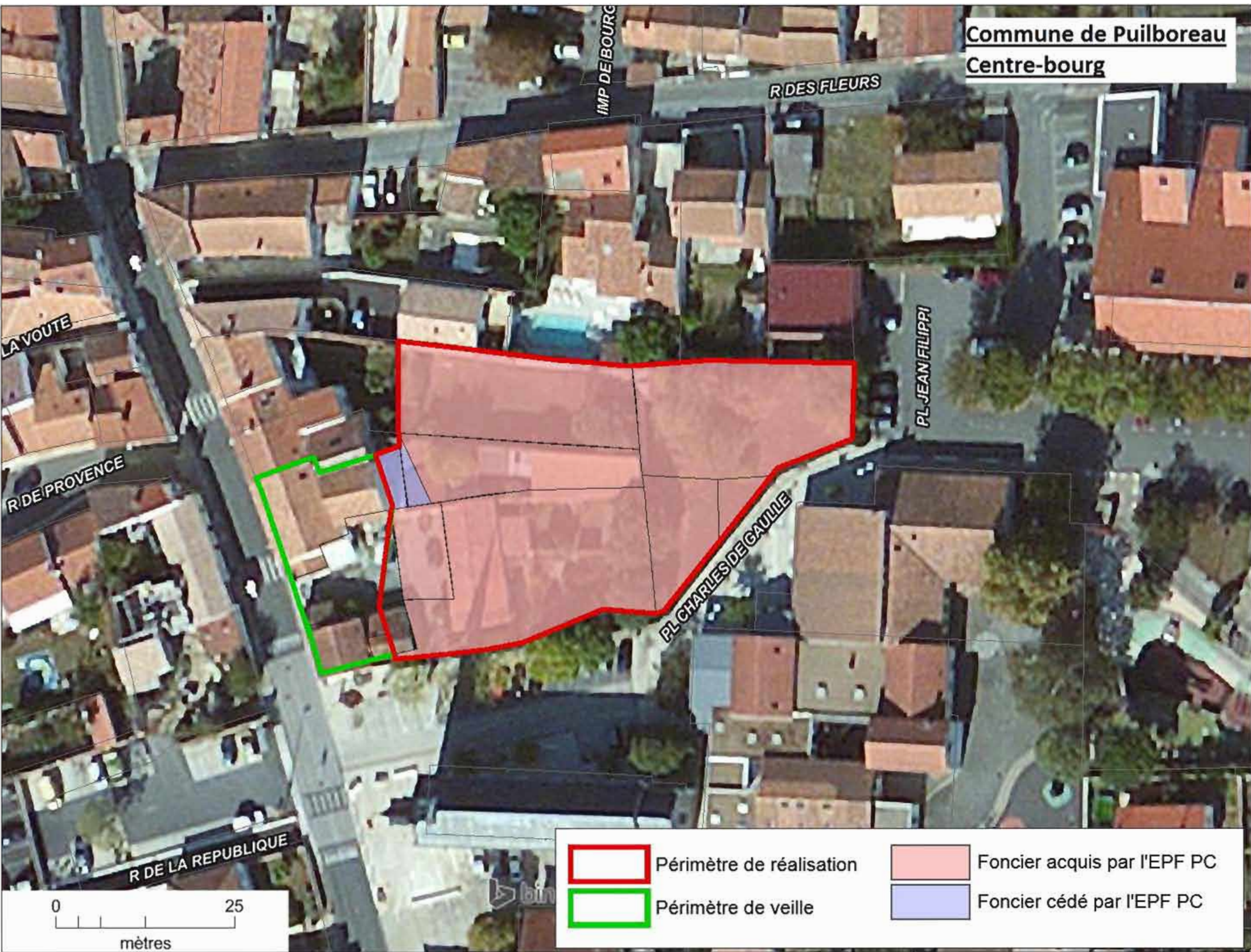
La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président





Jean-François FOUNTAINE

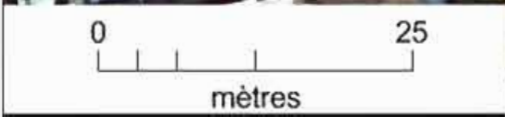
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° du

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17 - 10 - 014, avenants 1 et 2.





	Périmètre de réalisation		Foncier acquis par l'EPF PC
	Périmètre de veille		Foncier cédé par l'EPF PC





Périmètre de la Mairie

Opération d'aménagement privée

Mairie

Ecole

Périmètre de l'église

Eglise

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-...51

Approbation de la convention opérationnelle n° CP 16-15- ... relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre-bourg à conclure avec la Ville de Roumazières-Loubert

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la Ville de Roumazières-Loubert et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention et 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 Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**
La Préfète,


Christiane BARRET

Établissement public foncier de Poitou-Charentes
Conseil d'administration
Séance du mardi 16 juin 2015

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES - SGAR
Philippe Aristide Briand
86021 POITIERS CEDEX

Approbation de la convention opérationnelle n° CP 16-15- ... relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre-bourg à conclure avec la Ville de Roumazières-Loubert

22 JUIN 2015

Le projet de convention à conclure avec la ville de Roumazières-Loubert sera présenté pour approbation au prochain conseil municipal.

L'objectif de la municipalité est d'anticiper et de préparer les aménagements en lien avec la déviation de la RN 141 qui devrait être opérationnelle dans une perspective de moins de 10 ans. Cette déviation constituera une réelle opportunité de redessiner le cœur de ville.

L'identité de Roumazières-Loubert comme « cité de l'argile » doit ainsi pouvoir se confirmer et se développer autour de la création d'un pôle patrimoine dans un centre-ville attractif et réaménagé. Il s'agit de poursuivre le travail de redéploiement des équipements et de services, de commerces de proximités regroupés et de lutte contre la vacance.

Le PLU en cours d'élaboration prend en compte tous les projets de développement autour de ce pôle et poursuit la réflexion débutée au début des années 2000 lors de l'élaboration du plan de référence (annexe n°1).

Les volets d'intervention retenus par la Ville sont les suivants :

- **Services** : Maintenir un niveau de services attractifs en cœur de ville en créant notamment un « pôle patrimoine », équipement culturel et touristique structurant, en cœur de ville dans le prolongement de la maison du patrimoine.
- **Commerce** : Affirmer une centralité commerciale en centre ville par la lutte contre la vacance, la densification des espaces autour de la future maison du patrimoine et de l'ancienne RN 141.
- **Patrimoine** : Valoriser le patrimoine (bâtiments remarquables, notamment la Chapelle et développer l'identité de cité de l'argile), reflet de l'identité de la ville et source d'attractivité touristique renforcée.
- **Habitat** : Développer une offre en logements adaptés en cœur de ville par la résorption de la vacance
- **Urbain** : Offrir un véritable espace de vie et de convivialité en cœur de ville suite à la déviation de la RN 141.

Dans son PADD, les objectifs de développement de la Ville sont prioritairement orientés vers le renforcement de la centralité du centre-ville. Il s'agit d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité résidentielle et économique en favorisant notamment la mise en relation des équipements, des espaces publics et des commerces de proximité gage de vitalité et d'une meilleure cohésion du centre-ville.

L'aménagement d'un véritable cœur de ville, au croisement de la rue Nationale et de l'avenue de la Gare, s'appuiera notamment par la mise en valeur de l'îlot de la place du Marché et ses abords. Plus encore, l'aménagement de la déviation de la RN 141 à moyen terme laisse entrevoir la perspective du réaménagement en profondeur de la rue Nationale comme une véritable avenue urbaine attractive sur le plan résidentiel et commercial. Cet axe doit ainsi constituer le cœur structurant et la vitrine de la Ville sur lequel l'effort de réhabilitation et de reconquête de la vacance doit se concentrer.

En matière d'habitat, le scénario retenu par la ville d'une croissance démographique de 0,8 % de croissance annuelle, soit un gain de population de 290 habitants sur dix ans, conduit à construire ou réhabiliter 15 logements par an sur les dix ans.

Ainsi, concrètement, la ville souhaite organiser et développer son projet d'aménagement autour de la maison du patrimoine, à proximité de la Chapelle et du marché couvert, au croisement de la rue Nationale et de l'avenue de la Gare. La Ville qui est déjà propriétaire d'un ensemble qu'elle a rénové en 2011 et sur lequel elle a implanté la maison du patrimoine qui a ouvert en 2014, souhaite poursuivre ses aménagements sur un bâtiment actuellement à usage commercial et en partie occupé qui devra être requalifié.

La présente convention détermine également un périmètre d'études autour de la RN 141 au sein duquel, il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la ville en réalisant ou en faisant réaliser l'ensemble des études d'un référentiel foncier :

- Dans un premier temps, une étude de besoins permettant l'identification et la précision des besoins du territoire en terme de production de logements, de commerces....
- Dans un deuxième temps, une recherche, en phase d'anticipation, des potentialités foncières du centre ancien (logements, îlots, commerce vacants, friches, dents creuses...), en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF

Une fois, la phase d'études réalisée, un périmètre de réalisation foncière sera intégré à la présente convention. Il s'agira pour l'EPF de négocier, d'assurer la maîtrise foncière des biens non acquis, la mise en sécurité des sites et la remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols...) en vue de la réalisation du projet envisagé par la collectivité.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés seront lancés sur plusieurs parcelles afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville de Roumazières-Loubert est plafonné à 300 000 € HT. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
	V 6		

CONVENTION OPERATIONNELLE
N° CP 16 - 15 - ...
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA VILLE DE ROUMAZIÈRES-LOUBERT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Roumazières-Loubert, dont le siège est situé - 31, rue de l'Union 16270 ROUMAZIÈRES-LOUBERT - représentée par son maire, Monsieur Jean-Michel DUFFAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
 Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

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

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Ville de Roumazières-Loubert a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier.

Dans la première phase de ce partenariat, il s'agit prioritairement de réaliser des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPF, pourra réaliser en partenariat avec la Collectivité, une étude permettant de déterminer les besoins fonciers en requalification complétée par une étude de gisement foncier en renouvellement urbain, des secteurs dégradés, des biens vacants, des zones artisanales, ou commerciales d'intérêt communal. La Collectivité pourra étudier le développement d'une filière particulière selon la volonté politique. Le croisement de ces deux études permettra d'envisager par voie d'avenant si besoin l'entrée dans une démarche d'intervention foncière.

Au sein de ces zones, l'intervention de l'EPF se fondera sur 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.

La Ville de Roumazières-Loubert

Roumazières-Loubert est une commune du sud-ouest de la France, située dans le département de la Charente au cœur de la Charente limousine sur la route nationale 141 à mi chemin d'Angoulême et de Limoges. Cette ville d'industrie tuilière depuis le XIXe siècle, principalement connue pour ses tuileries, héberge encore le plus grand centre de production de tuiles d'Europe.

Par ailleurs la ville de Roumazières-Loubert, située à la porte des lacs de Haute-Charente dispose de plusieurs atouts pour en faire un pôle touristique majeur de la Haute-Charente : une piscine dans un cadre extérieur exceptionnel avec plans d'eau, la gare du vélo rail, un petit patrimoine riche et varié, de nombreux sentiers de randonnées.

En 2011, la population était de 2 525 habitants soit une diminution de 0,6% par rapport au recensement de 2006.

Le taux de chômage en 2011 était de 12,1%. 41,5% de la population active sont des ouvriers.

La commune possède un petit patrimoine varié et digne d'intérêt. Elle ne possède pas cependant pas de patrimoine classé monument historique.

Le parc de logements est composé de 84,3% de résidences principales, 4,7% de résidences secondaires et logements occasionnels et 11% de logements vacants.

Le Projet de la Ville

L'objectif de la municipalité est d'anticiper et de préparer les aménagements en lien avec la déviation de la RN 141 qui devrait être opérationnelle dans une perspective de moins de 10 ans. Cette déviation constituera une réelle opportunité de redessiner le cœur de ville.

L'identité de Roumazières-Loubert comme « cité de l'argile » doit ainsi pouvoir se confirmer et se développer autour de la création d'un pôle patrimoine dans un centre-ville attractif et réaménagé. Il s'agit de poursuivre le travail de redéploiement des équipements et de services, de commerces de proximités regroupés et de lutte contre la vacance.

Le PLU en cours d'élaboration prend en compte tous les projets de développement autour de ce pôle et poursuit la réflexion débattue au début des années 2000 lors de l'élaboration du plan de référence (annexe n°1).

Les volets d'intervention retenus par la Ville sont les suivants :

- **Services** : Maintenir un niveau de services attractifs en cœur de ville en créant notamment un « pôle patrimoine », équipement culturel et touristique structurant, en cœur de ville dans le prolongement de la maison du patrimoine.
- **Commerce** : Affirmer une centralité commerciale en centre ville par la lutte contre la vacance.
- **La densification des espaces autour de la future maison du patrimoine et de l'ancienne RN 141.**
- **Patrimoine** : Valoriser le patrimoine (bâiments remarquables, notamment la Chapelle et développer l'identité de cité de l'argile), reflet de l'identité de la ville et source d'attractivité touristique renforcée.
- **Habitat** : Développer une offre en logements adaptés en cœur de ville par la réorption de la vacance
- **Urbanisme** : Offrir un véritable espace de vie et de convivialité en cœur de ville suite à la déviation de la RN 141.

Dans son PADD, la ville indique que ses objectifs de développement sont prioritairement orientés vers le renforcement de la centralité du centre-ville de Roumazières-Loubert. Cette centralité est incarnée par un axe d'espaces publics allant de la rue Nationale à la place des Marronniers associant la mairie. Il s'agit d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité résidentielle et économique de la commune en favorisant notamment la mise en relation des équipements, des espaces publics et des commerces de proximité gage de vitalité et d'une meilleure cohésion du centre-ville.

En outre, la clarification d'un véritable cœur de ville, matérialisé par le croisement de la rue Nationale et de l'avenue de la Gare, apparaît nécessaire notamment par la mise en valeur de l'îlot de la place du Marché et ses abords. Plus encore, l'aménagement en profondeur de la rue Nationale comme une véritable avenue urbaine attractive sur le plan résidentiel et commercial. Cet axe doit ainsi constituer le cœur structurant et la vitrine de la Ville sur lequel l'effort de réhabilitation doit se concentrer.

En matière d'habitat, la Ville souhaite entretenir la dynamique de croissance actuelle à travers une croissance démographique de 0,8 % de croissance annuelle, soit un gain de population permettant d'absorber les dynamiques de vieillissement et de desserrement des ménages. Ce scénario correspond à une volonté de croissance de la population au seuil approximatif de 2.820 habitants d'ici 2020, soit un gain de population de 290 habitants sur dix ans.

Sur la base de ce scénario démographique, il convient de construire 15 logements par an sur les dix ans à venir en tenant compte d'une amplification probable du phénomène de desserrement des ménages, en favorisant également une densité « soutenable » sur les nouvelles opérations. Un objectif de renouvellement urbain à travers la reconquête d'un minimum de 25 % du parc de logements vacants a également été intégré. Touchant essentiellement le centre-ville et la rue Nationale, le logement vacant occupe une part importante au sein du parc de logements en 2009 (10,5 %, INSEE). La municipalité entend favoriser la reconquête du logement vacant par le biais de la politique de réhabilitation du parc de logements au niveau intercommunal et départemental. Le désengorgement routier de la rue Nationale dans la perspective de l'aménagement de sa déviation devrait également favoriser la reconquête du logement vacant sur cet axe.

Ainsi, concrètement, la ville souhaite organiser et développer son projet d'aménagement autour de la maison du patrimoine, à proximité de la Chapelle et du marché couvert, au croisement de la rue Nationale et de l'avenue de la Gare. La Ville qui est déjà propriétaire d'un ensemble qu'elle a rénovée en 2011 et sur lequel elle a implanté la maison du patrimoine qui a ouvert en 2014, souhaite poursuivre ses aménagements sur un bâtiment actuellement à usage commercial et en partie occupé qui devra être requalifié.

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 assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ; les éventuelles extensions de bourgs accompagnés 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 EPFC qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités, et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

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.

À 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 (gisement, potentiel en faveur de l'habitat, du développement économique, ...)
- 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. À cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond au centre bourg (carte en annexe n°2).

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

- PLU
- Plan de référence
-

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 maîtresse 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 réalisation et de veille active sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

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

À ce titre, dès à présent, la collectivité a engagé une réflexion sur deux flots bâtis en partie vacants sur lesquels elle envisage de créer un pôle du patrimoine et d'organiser sa nouvelle centralité dans le prolongement de la maison du patrimoine permettant d'affirmer l'identité de Roumazières-Loubert comme cité de l'argile (annexe n°2).

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € 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 de portage et des études.

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou pour les biens 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 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 rachet au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Évolution de la convention

Les périmètres et en particulier le périmètre de réalisation peuvent 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.

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 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 le Maire de la Collectivité et le Directeur Général de l'EPF.

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

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

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

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

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

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

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

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

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

CHAPITRE 2. — LES ÉTUDES

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

L'étude sur de besoins 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 : développement économique, environnement, habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires, SAFER, DRAAF) 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 transmettra à l'EPF, pour la réalisation 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. 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'ÉTUDE 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. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

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

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 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 ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. 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 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 (si nécessaire) du document d'urbanisme.

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre d'intervention, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

À 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 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 innocués 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 logement est nécessaire pour

permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière nécessitera 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 SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

À 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 cette liste soit exhaustive) sur la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux.....

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

La collectivité 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 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 concentreront 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 L 17 et l'7-2 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 encasiera 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 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 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. 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. – Assurances

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

L'EPF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité 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'assume en conséquence.

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, 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, ingénieurie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés 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, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

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

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

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

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

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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la 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 par dans la présente convention.

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

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations 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 rétranscrites.

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

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers** ⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux** éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la **contribution aux frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion** ⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :

- impôts et taxes
- assurances,

- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

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

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

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.

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 – BIC : TRPUPR1 ouvert au nom de l'EPF 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'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 quatre exemplaires originaux

La Ville de
Roumazières-Loubert
représentée par son Maire,

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

Jean-Michel DUFAUD

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Hubert BLAISON n° 20.7., en date du 20..

Annexe n°1 : Plan de référence

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

Commune de Roumazières-Loubert
Périmètres d'intervention de l'EPF



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-..⁵²

Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière sur le centre-ville avec la Commune d'Angoulême

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention opérationnelle à conclure entre la Commune d'Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le Directeur général à signer la convention opérationnelle.
- 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 Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**

La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

22 JUIN 2015

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention est plafonné à 2 000 000 € HT. La durée de la convention est de 6 ans à compter de la première acquisition, celle-ci devant être réalisée moins de 3 ans après la signature de la convention.

Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière sur le centre-ville avec la Commune d'Angoulême

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.

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, envisager d'agir pour la structuration des activités commerciales, à travers par exemple des remembrements d'emprises notamment, et en cohérence éventuellement avec les politiques d'habitat aux étages comme cela a pu se faire ailleurs.

La commune souhaite de même la possibilité d'une action déterminée pour le traitement de l'habitat vacant et d'insalubrité. Elle envisage l'appui de l'EPF en intervention foncière en parallèle de son OPAH.

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 le cas échéant une analyse des sites qui pourraient s'avérer d'intérêt. Une étude relative aux emprises foncières commerciales (recensement des besoins, identification des propriétés à enjeux...) sera ainsi lancée dans le cadre de cette convention. Cette réflexion se fera en lien avec la problématique de l'habitat dans le centre-ville (bâti vacant ou en déséquence...).

Si des sites précis sont identifiés, ils pourront faire l'objet d'une démarche active d'acquisition par l'EPF. Cela n'est cependant pas nécessaire, et 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. S'il est instauré, le droit de préemption urbain sur les baux commerciaux et les fonds de commerce pourra être délégué à l'EPF au cas par cas sur le périmètre d'études de la convention, et intégralement délégué sur le périmètre de veille foncière.

Cette démarche correspond pleinement aux principes d'intervention de l'EPF.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration
Séance du mardi 16 juin 2015
Délibération n° CA-2015-....

Approbation de la convention opérationnelle d'action foncière sur le centre-ville avec la Commune d'Angoulême

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- **APPROUVE** la convention opérationnelle à conclure entre la Commune d'Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- **AUTORISE** le Directeur général à signer la convention opérationnelle.
- Dans ce cadre et le cas échéant, **DELEGUE** au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le

La Préfète,

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

**CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE N°CCA 16-15-...
CENTRE-VILLE AVEC LA COMMUNE D'ANGOULEME**

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - Hôtel de Ville CS 42 216 -16 072 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° en date

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

d'une part,

et

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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 supérieur à 10 %, soit environ 3400 logements, 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 (PPPI) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 8,5 % du parc privé était considéré comme potentiellement indignes. L'ensemble de ces problématiques liées au logement sont particulièrement marquées dans le centre-ville d'Angoulême.

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 ces dernières années. Le centre-ville d'Angoulême est ainsi confronté à une rétraction progressive de l'offre commerciale au niveau de son centre piéton. Ainsi, certains axes autrefois commerçants, comme l'avenue Gambetta par exemple, sont aujourd'hui composés de locaux commerciaux vacants ou en déshérence.

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 et le développement de surfaces de vente (en moyenne surface notamment).

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 ;
- ◆ 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 de 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, la réalisation, en neuf ou dans l'existant, 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 GrandAngoulême pour favoriser l'accès 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 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 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 la Charente dans le cadre du plan « Angoulême 2020 ».

En outre par délibération du 10 décembre 2014 le conseil municipal a approuvé le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain. Le contenu de la mission prévoit entre autres un diagnostic approfondi sur le cœur de ville et les faubourgs historiques.

Il est également précisé qu'un secteur sauvegardé vient d'être 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 ; des études sur le bâti ancien seront menées dans le cadre de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prescrit par l'arrêté du 27 février 2015.

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 incitative en vue de la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat. 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, envisager d'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.

La commune souhaite de même la possibilité d'une action déterminée pour le traitement de l'habitat vacant et d'insalubrité. Elle envisage l'appui de l'EPF en intervention foncière en parallèle de son OPAH.

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 le cas échéant une analyse des sites qui pourraient s'avérer d'intérêt. Une étude sur le potentiel du foncier commercial sur plusieurs rues du centre-ville d'Angoulême sera ainsi réalisée dans le cadre de cette convention. 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.

Si des sites précis sont identifiés, ils pourront faire l'objet d'une démarche active d'acquisition par l'EPF. Cela n'est cependant pas nécessaire, et 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.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

A 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 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 2. — PERIMETRES 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'EPFF.

Ce périmètre correspond au secteur « centre-ville » (en jaune sur la carte en annexe).

La commune a déjà engagé une démarche d'études en vue de la réalisation de l'OPAH. Démarche qui devrait permettre d'apporter des éléments de repérage précis et immédiatement utilisables. En complément de cette étude d'OPAH, une étude sur le potentiel du foncier commercial du centre-ville sera réalisée. Cette étude devra identifier les propriétés vacantes ou en désherence pouvant potentiellement être réinvesties à la fois par de l'activité commerciale voire également par de l'habitat dans le cadre d'un réinvestissement total de propriétés. Une réflexion précise sur le lien entre le foncier habitat vacant ou indigne et le foncier commercial sera ainsi conduite dans le cadre de cette étude Au regard d'un diagnostic de l'offre commerciale existante, cette étude devra également recenser les activités potentielles qui pourraient se développer dans le centre-ville. Enfin, l'étude devra également s'intéresser aux conditions d'accessibilité et de stationnement (stationnement clientèle, stationnement spécifique aux commerçants...) dans le centre-ville.

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

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPFF. L'EPFF 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'EPFF 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'EPFF 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 réfléchit aujourd'hui à l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux. S'il est instauré, ce droit de préemption spécifique sur les baux commerciaux et fonds de commerce sera également délégué au cas par cas 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 au secteur « rues commerçantes » (en vert sur la carte en annexe).

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.

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. Afin de détenir un levier essentiel pour favoriser cette dynamique de redynamisation de l'activité commerciale du centre-ville, la ville d'Angoulême réfléchit aujourd'hui à l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux. S'il est instauré, ce droit de préemption spécifique sur les baux commerciaux et fonds de commerce sera également délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Sans objet

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 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'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 - Durées 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'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

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

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

4.3 – Pilotage

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

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

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

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

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

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

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

4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité 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'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, 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.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 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 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'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 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 revenu, 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 ;

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

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

CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se 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 : 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

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 le

La Commune d'Angoulême
représentée par son Maire,

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

Xavier BONNEFONT

Philippe GRALL

projet

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



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-³

Approbation de la convention cadre à conclure avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention cadre à conclure entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **22 JUIN 2015**
La Préfète,
Christiane BARRÉ

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

**Approbation de la convention cadre à conclure avec la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle**

22 JUIN 2015

Dès la création de l'Etablissement public foncier (EPF) de Poitou-Charentes, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) a souhaité s'associer à lui pour la réalisation des objectifs de son Programme Local de l'Habitat (PLH) et a pour ce faire signé une convention cadre avec celui-ci dès 2009 qui s'est terminée en 2014 puis a été prorogée jusqu'en juin 2015.

Entre 2010 et 2012, le territoire de la CdA a constitué une part importante de l'action de l'EPF, à la fois en moyens financiers (de l'ordre de un tiers des montants d'acquisition foncière sur toute la région) et humains, en ingénierie, notamment pour des projets de cession directe à des opérateurs sans impact financier pour les communes, particulièrement mobilisateurs (à l'exception de la convention « Beauregard » avec la ville de La Rochelle pour laquelle l'ingénierie de l'EPF n'a pas été sollicitée). Cette activité a été très prononcée dans les premières années de la convention cadre (2010-2012), sur des projets déjà étudiés par la CdA ou par les communes et sur lesquels la présence d'un opérateur foncier était souhaité.

Les nouvelles impulsions données par les équipes des communes suite aux élections municipales ont conduit à la préparation de nouvelles conventions. La convention cadre précédente devant s'achever fin 2014 et les perspectives d'adoption du PLH étant prévues à la fin 2015-début 2016, des conventions ont donc été préparées en visant la convention cadre, brièvement prolongée à cet effet.

La CdA a souhaité que la présente convention cadre résulte d'une analyse approfondie et conjointe des enjeux fonciers par les services de la CdA et de l'EPF, en particulier dans le cadre de l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) en vue de la définition et de la mise en application concrète et effective d'une stratégie foncière au service de la politique de l'habitat communautaire et des ambitions de développement des communes.

Sur la CdA de la Rochelle, territoire où le marché de l'immobilier est particulièrement tendu et la conjoncture d'accès au logement des ménages difficilement compatible avec la volonté des élus de loger tous les actifs, l'EPF considère également que son appui peut être utile afin de contribuer plus efficacement à la production de logement (logement social, accession à la propriété sociale ou libre, logement abordable à coût maîtrisé, diversification sociale) sur un territoire tendu qui doit aborder le renouvellement urbain et la densification « confortable » du tissu urbain, tout en maîtrisant l'étalement urbain. L'EPF peut être utile dans le cadre d'une formalisation progressive (et jusqu'au permis de construire) de projets ambitieux en centre-ville comme en zone densifiable afin d'accompagner la concrétisation opérationnelle rapide

le projets difficiles. Cette ingénierie est au service de la Ville centre de l'agglomération comme des villes de première ou deuxième couronne, quelle que soit leur taille, et dans le cadre du Plan Pluriannuel d'intervention 2014-2018. La volonté de l'EPF dans cette nouvelle convention cadre est bien de permettre à la Communauté d'agglomération de bénéficier de toute l'ingénierie et des outils développés au service des maires depuis 2013 tant sur le plan stratégique que sur le plan très opérationnel ailleurs dans la Région, tant dans les centres-bourgs que dans les autres agglomérations.

Sur le champ de l'habitat et de la structuration des centres-bourgs, l'EPF a signé avec la CdA ou avec les communes des conventions à hauteur d'environ 52 millions d'euros d'engagement maximal. Elles se sont matérialisées par environ 23 millions d'acquisitions brutes, pour un volume de logements prévus en cumulé de l'ordre de 3000 logements.

Des cessions ont été réalisées pour un montant total de 6 millions d'euros, dont deux opérations engagées : 20 logements sur un lotissement en première couronne (160 000€), et une cession sur la ZAC des Dompierres à St-Xandre de quelques terrains (150 000€) dans une tranche globale de 215 logements. La cession la plus importante, à 5,2M, n'a pas pour l'heure donné lieu à l'engagement d'un projet.

La présente convention cadre a pour objet l'appui aux communes et à la CdA, dans le cadre du PLH et du PLUj en cours d'élaboration. Elle doit permettre la mise en place d'une véritable stratégie foncière pour la réalisation de logements, notamment sociaux, et la structuration des centres-bourgs.

Sur la sollicitation de la collectivité, il n'est pas interdit que des conventions prévoient des secteurs en extension, dans la mesure où cela s'inscrit dans une action structurante et ambitieuse en densification.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-....

Approbation de la convention cadre à conclure avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE la convention cadre à conclure entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPP 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 Madame la Préfète de Région
Poitiers, le

La Préfète,

**CONVENTION CADRE N° 17 – 15 – ...
RELATIVE A L'APPLICATION DE LA POLITIQUE
DE L'HABITAT, A LA MISE EN PLACE D'UNE
STRATEGIE FONCIERE ET A LA MISE EN
APPLICATION DU PPI**

ENTRE

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 « CcA » ;

D'une part

ET

L'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'état à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-.. du

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

Etat des lieux de la convention cadre antérieure

Dès la création de l'Établissement public foncier (EPF) de Poitou-Charentes, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) a souhaité s'associer à lui pour la réalisation des objectifs de son Programme Local de l'Habitat (PLH) et a pour ce faire signé une convention cadre avec celui-ci dès 2009 qui s'est terminée en 2014 puis a été prorogée jusqu'en juin 2015.

L'EPF est ainsi devenu, par le biais de conventions opérationnelles directes avec la Communauté d'Agglomération, un opérateur foncier important de la CdA sur ses opérations d'habitat, que ce soit en veille ou en intervention opérationnelle directe. Les interventions en veille, conduites autant que possible en cohérence avec les procédures en cours (Zones d'Aménagement Concerté, périmètre d'attente au document d'urbanisme...). Les interventions foncières directes en réalisation font l'objet d'une revente par tranches qui dans certains cas a déjà été amorcée (ZAC de Saint-Xandre, ZAC de Dompièrre).

L'EPF a par ailleurs signé un grand nombre de conventions opérationnelles avec les communes de la CdA (Puilboreau, Aytré, Angoulins, La Rochelle, Saint-Xandre, Nieuil-sur-Mer, Esnandes), principalement sur le périmètre antérieur des 18 communes avant extension aux 10 nouvelles communes. La CdA avait souhaité, par le biais de ces conventions opérationnelles dites « d'adhésion-projet » et prises en application de la convention-cadre, que les communes s'inscrivent dans ses grands principes et en respectent les orientations. Elle n'avait alors pas jugé utile d'être signataire de ces conventions.

Une dernière catégorie concerne les conventions avec des communes de la CdA (Aytré, Sainte-Soulle, La Jarrige, Clavette, Puilboreau) mais qui ne sont pas en application de la convention cadre.

Entre 2010 et 2012, le territoire de la CdA a constitué une part importante de l'action de l'EPF, à la fois en moyens financiers (de l'ordre de millions de l'acquisition foncière sur toute la région) et humains, en ingénierie, notamment pour des projets de cession directe à des opérateurs sans impact financier pour les communes, particulièrement mobilisateurs (à l'exception de la convention « Beauregard » avec la ville de La Rochelle pour laquelle l'ingénierie de l'EPF n'a pas été sollicitée). Cette activité a été très prononcée dans les premières années de la convention cadre (2010-2012), sur des projets déjà étudiés par la CdA ou par les communes et sur lesquels la présence d'un opérateur foncier était souhaitée.

Les nouvelles impulsions données par les équipes des communes suite aux élections municipales ont conduit à la préparation de nouvelles conventions. La convention cadre précédente devant s'achever fin 2014 et les perspectives d'adoption du PLH étant prévues à la fin 2015-début 2016, des conventions ont donc été préparées en visant la convention cadre, brièvement prolongées à cet effet.

Fin 2014, la CdA a parallèlement souhaité être signataire de façon systématique des conventions et avenants sur le territoire, le diagnostic du PLH faisant ressortir un besoin d'analyse et de coordination des opérations, en termes de cohérence globale entre les opérations, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières étant la plupart du temps des opérations de plus petite taille qui représentent aujourd'hui la quasi-totalité de la production en renouvellement urbain. La CdA a, dans le même objectif, souhaité que la présente convention cadre résulte d'une analyse approfondie et conjointe des enjeux fonciers par les services de la CdA et de l'EPF, en particulier dans le cadre de l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) en vue de la définition et de la mise en application concrète et effective d'une stratégie foncière au service de la politique de l'habitat communautaire et des ambitions de développement des communes.

Sur la CdA de la Rochelle, territoire où le marché de l'immobilier est particulièrement tendu et la conjoncture d'accès au logement des ménages difficilement compatible avec la volonté des élus de loger tous les actifs, l'EPF considère également que son appui peut être utile afin de contribuer plus efficacement à la production de logement (logement social, accession à la propriété sociale ou libre, logement abordable à coût maîtrisé, diversification sociale) sur un territoire tendu qui doit aborder le renouvellement urbain et la densification « confortable » du tissu urbain, tout en maîtrisant l'étalement urbain. L'EPF peut être utile dans le cadre d'une formalisation progressive (et jusqu'au permis de construire) de projets ambitieux en centre-ville comme en zone

densifiable afin d'accompagner la concrétisation opérationnelle rapide de projets difficiles. Cette ingénierie est au service de la Ville centre de l'agglomération comme des villes de première ou deuxième couronne, quelle que soit leur taille, et dans le cadre du Plan Pluriannuel d'intervention 2014-2018. La volonté de l'EPF dans cette nouvelle convention cadre est bien de permettre à la Communauté d'agglomération de bénéficier de toute l'ingénierie et des outils développés au service des maires depuis 2013 tant sur le plan stratégique que sur le plan très opérationnel ailleurs dans la Région, tant dans les centres-bourgs que dans les autres agglomérations.

Sur le champ de l'habitat et de la structuration des centres-bourgs, l'EPF a signé avec la CdA ou avec les communes des conventions à hauteur d'environ 52 millions d'euros d'engagement maximal.

Elles se sont matérialisées par environ 23 millions d'acquisitions brutes, pour un volume de logements prévus en cumulé de l'ordre de 3000 logements.

Des cessions ont été réalisées pour un montant total de 6 millions d'euros, dont deux opérations engagées : 20 logements sur un lotissement en première couronne (160 000€), et une cession sur la ZAC des Dompièrres à St-Xandre de quelques terrains (150 000€) dans une tranche globale de 215 logements. La cession la plus importante, à 5,2M, n'a pas pour l'heure donné lieu à l'engagement d'un projet.

Evolutions du nouveau cadre de partenariat

Considérant tous ces éléments

Par rapport à la convention cadre antérieure, les évolutions suivantes ont été formulées :

• **Principes d'intervention de l'EPF**

L'EPF intervient désormais prioritairement en renouvellement urbain, et limite de façon très importante ses acquisitions en extension urbaine. En particulier, l'intervention de l'EPF en extension urbaine est nécessairement conditionnée par la réalisation d'une analyse des potentialités foncières en foncier déjà urbanisé, et dans tous les cas l'EPF pourra ne pas intervenir en extension sur terrains agricoles. Une démarche globale au niveau de l'agglomération avec l'EPF sera conduite afin d'analyser quelques cas éventuellement plus finement. De surcroît, les projets en extension n'ont pas autant besoin d'un outil de l'Etat pour évoluer opérationnellement. En revanche, il est indispensable de mobiliser fortement des ressources publiques au service de la densification, du renouvellement urbain, et de la requalification urbaine. L'EPF intervient où le marché n'est pas pertinent, pour préparer du foncier et le remettre sur le marché en vue de l'intervention d'opérateurs privés ou publics. L'objet de l'intervention de l'EPF est de permettre d'analyser le tissu urbain existant et de proposer des interventions en renouvellement aux communes. Une synergie nouvelle, mais probablement un approfondissement, seront nécessaires dans l'implication de l'EPF avec les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

Les conventions déjà engagées opérationnellement avec la CdA ou les communes seront poursuivies naturellement. Toutefois, lorsque les conventions ne sont pas actives, elles seront retravaillées selon ces principes.

• **Appui de l'EPF à la décision via des études :**

L'EPF intervenant sur des projets en général plus complexes que précédemment, il peut désormais proposer un accompagnement plus poussé aux collectivités en leur apportant une aide à la décision préalable à l'intervention foncière ou à l'engagement du projet, et en leur permettant de déterminer l'opportunité d'une intervention. Ces études peuvent de manière générale être catégorisées de la manière suivante :

- o Etude de gisement foncier : recensement et hiérarchisation de sites en fonction de leur durabilité foncière, potentiel d'aménagement, caractère stratégique
- o Etude de faisabilité ou pré-opérationnelle en vue d'une cession foncière, mais également d'une acquisition : sur un site déterminé, détermination de un ou plusieurs scénarios de plan de composition, chiffrage, modes de réalisation, phasage éventuellement
- o Etude de plan guide de valorisation foncière : détermination ex-ante de sites de projet, réalisation d'études de faisabilité sur chaque avec une vision coordonnée sur l'ensemble et pour déterminer une stratégie foncière (sans nécessairement intervenir sur tout).

Dans tous les cas, ces études devront respecter le PLH et le document d'urbanisme en vigueur. Elles pourront cependant, lorsque cela est nécessaire pour l'équilibre économique des opérations, préconiser l'évolution du document d'urbanisme et produire des résultats et des scénarios en conséquence.

- **Révision du PLH de la CDA de La Rochelle et la politique de l'habitat de l'agglomération :**

L'agglomération de La Rochelle connaît 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 local 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 Cda sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux, soit une moyenne de 7 600 euros par logement.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la Cda a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la 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 sociaux en favorisant également la réalisation de **logements locatifs intermédiaires** et d'**accession abordable** à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni par privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;
- **définir et assurer** 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**.

Les premières étapes d'élaboration du PLH ont montré une forte volonté de certaines communes d'être assistées dans leur politique foncière. Elles ont pu en particulier faire état de préconisations sur des biens stratégiques qu'elles auraient réalisées elles-mêmes, ou simplement d'une volonté d'avoir une politique active en la matière.

D'autre part, certaines communes en particulier en deuxième couronne ont indiqué souhaiter engager une politique active pour la structuration de leur bourg, parfois en visant des biens particuliers.

L'élaboration du PLH, à la date de signature de la présente convention cadre, est toujours en cours. Cependant et sans attendre, un appui de l'EPF et de la Cda pourra être proposé à ces collectivités dans le cadre de la présente convention cadre.

Il en va de même pour le PLU qui a vocation à être un document structurant et à assoir les secteurs de développement et les modalités associées de réalisation, sur de nouvelles bases objectives pour les prochaines années. L'intervention de l'EPF pourra donc permettre aux communes qui le souhaitent la réalisation d'une action foncière en vue de la réalisation d'opérations dont certaines pourront avoir lieu après l'adoption du PLU et selon ses règles. Cela est déjà en cours pour certaines.

- **Engagement de la démarche PLU de la Cda de La Rochelle**

La Cda est compétente en matière de Schéma de Cohérence territoriale (SCoT), de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), de documents d'urbanisme prévisionnels et de PLH. Elle est également autorité organisatrice de la mobilité et a pour compétence l'élaboration et le suivi du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Par délibérations en date du 24 novembre et du 18 décembre 2014, elle a prescrite l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) tenant lieu de PDU sur l'intégralité de son territoire et défini les objectifs et modalités de la concertation.

Le PLU de la Cda couvrira le territoire des 28 communes membres et se substituera aux 28 documents d'urbanisme existants (Plans Locaux d'Urbanisme ou Plan d'Occupation des Sols).

L'élaboration du PLU constitue un enjeu majeur pour la nouvelle agglomération dans la mesure où il traduit le nouveau projet de territoire qu'appelle l'élargissement de son périmètre.

Ce document est également un outil réglementaire qui déterminera les règles d'occupation et d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire de l'agglomération rochelaise à l'exception du centre historique de La Rochelle, secteur sauvegardé, couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville (PSMV), et qui dispose d'un règlement d'urbanisme particulier permettant la protection de ce territoire présentant un fort caractère historique et patrimonial.

L'enjeu majeur du futur PLU concerne sa capacité à traduire dans un document réglementaire les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles définis par le SCoT et d'optimisation des espaces déjà urbanisés, alors que l'agglomération fait face à une demande de production de logement toujours soutenue dans un contexte de forte attractivité due à sa situation historique dans le grand ouest atlantique.

Les objectifs de la Cda de la Rochelle

Ainsi, le PLU devra permettre d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- les besoins en matière de mobilité ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des

ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

- le développement et la structuration d'un territoire attractif, porteur d'innovation et favorable au développement de la ville des proximités.

En matière d'habitat, il devra plus particulièrement :

- définir les besoins du territoire à l'échelle des 28 communes le composant en matière d'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé en compatibilité avec les objectifs définis par le SCoT, de consommation d'espace agricole, d'intensification urbaine (rapports entre extension et intensification inscrits au SCoT),
- favoriser la mixité sociale et améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements en définissant des objectifs adaptés aux communes en fonction de leurs équipements et rapport à la centralité,
- développer l'offre à destination des personnes en difficultés et des publics spécifiques, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, etc.

- promouvoir et favoriser les modes d'habitat et d'élaboration de logements durables dans une perspective de rationalisation de la consommation des espaces et de la recherche de qualité des paysages et des formes urbaines,
- mettre en œuvre les moyens visant à réduire, dans le domaine des transports, les émissions de gaz à effet de serre en réduisant notamment la circulation automobile, en s'appuyant sur une meilleure articulation entre urbanisme et offre de déplacements ;
- développer l'accessibilité numérique du territoire en intégrant le Schéma d'Ingénierie et d'Aménagement Numérique (SIAN).

Ces priorités se traduiront par le re-questionnement de secteurs à enjeux déjà identifiés dans les documents d'urbanisme existants et constitués par :

- des secteurs d'interface entre deux ou plusieurs communes, sites de l'Aubréay, de l'Aubépin, de Croix-Fort, de Besselle, etc.
- des secteurs d'entrée d'agglomération, le long de la RN 11 à partir de Vérines jusqu'à La Rochelle, dans le secteur dit des Coues-Mailles, le long de la RD 104 à Lagord, etc.
- des secteurs porteurs de grands projets à l'échelle de l'agglomération (équipements communautaires, friches militaires, parcs d'activités notamment).

Le PLUi se veut novateur dans sa manière d'intégrer globalement les enjeux du développement durable. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront concourir à mettre en place un aménagement plus qualitatif, aussi bien dans les zones de renouvellement urbain que d'extension.

Dans ce cadre, la CdA s'est doté d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) « faire la Ville Compacte ».

Son cahier des charges est le suivant :

- > Décliner les objectifs et les fiches-actions du PLH révisés dans le PLUi,
- > Répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espaces,
- > Interroger les limites de la densification et les conditions d'un développement, urbain « souhaitable, désirable et soutenable » : qualité de vie des habitants, qualité des opérations et conditions de maîtrise de la densité,
- > Valider les secteurs soumis à OAP et leur contenu,
- > Organiser l'animation territoriale sur ce volet : travail avec les communes, concertation innovante avec les habitants, ateliers avec les professionnels...

Ce projet autour de la densification se développe dans une articulation forte avec un COPIL foncier. Il se décline en deux phases :

I. Diagnostic-enjeux

- > Diagnostic « capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » (répondre aux attendus de la loi ALUR, se mettre en capacité de démontrer la compatibilité du PLUi avec le SCoT),

- > Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années (répondre aux attendus de la loi ALUR),
- > Bilan des espaces restant disponibles dans les documents d'urbanisme actuels,
- > Fiches de synthèse communales,
- > Proposition de critères d'analyse des secteurs de développement futur, pour une aide à la décision des élus, et définir un ou des scénarios d'équilibre intensification/extension et de répartitions des efforts dans la perspective d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de définir un objectif de consommation des espaces compatible avec le SCoT,
- > Hiérarchisation des secteurs soumis à OAP,
- > Qualité des opérations (retour d'expériences, critères de qualité, démarche-animation de la qualité).

2. Phase Zonage-Règlement-OAP

- > Validation des OAP sectorielles caractérisant un niveau d'enjeu important pour l'agglomération (notion d'intérêt communautaire, grands secteurs de développement urbain) et de leur volet « programmation »,
- > Mise en œuvre d'une OAP thématique : maîtrise et qualité de la densification (voir plus loin),
- > Ecriture réglementaire des zones U et AU.

Les missions du bureau d'études retenu se regroupent en 4 grandes familles recouvrant :

- la construction de l'état des lieux et du diagnostic,
- l'accompagnement de la réflexion des élus, la construction des orientations du PADD du PLUi, et la déclinaison opérationnelle de ces orientations dans les différentes pièces du PLUi (règlement, orientations d'aménagement et de programmation),
- l'animation et la concertation autour de ces enjeux,
- les outils de suivi et de gestion de projet nécessaires à la mise en œuvre des orientations retenues.

Dans le cadre du diagnostic, le prestataire est attendu sur l'assistance et la production des volets suivants :

- > Consolidation et synthèse du potentiel morphologique / urbanistique / immobilier d'intensification à l'échelle de l'agglomération
- L'objectif est ici de disposer d'une approche des espaces disponibles en intensification des tissus urbains existants à l'échelle de l'agglomération.
- Des travaux ont déjà été menés : étude test sur la commune de Périgny, analyses morphologiques sur l'ensemble des communes hors La Rochelle, et identification des principales dents creuses sur l'ensemble des communes.

- > Analyse des modes d'intensification en cours

En complément des travaux déjà menés sur ce volet par la CdA (analyse des dernières divisions parcellaires notamment), le prestataire proposera une analyse qualitative des divisions observées sur le territoire. Il participera également à la définition d'une méthodologie pérenne de suivi des processus d'intensification en cours par un travail de conseil auprès des services.

En interne la CDA produit les éléments de connaissance suivants :

- > Bilan de la consommation des espaces agricoles et naturels sur les 10 dernières années,
- > Suivi des consommations et des espaces restants urbanisables dans les PLU actuels,
- > Sur les orientations d'aménagement et de programmation : diagnostic réseaux et état des lieux.

En termes de projet, des scénarios macro seront établis à l'échelle de la CdA et des communes : équilibre intensification/extension et répartitions des efforts.

- > Qualités de l'intensification et des secteurs d'extension - Quels critères, quelle démarche, quels exemples, quels modèles ? OAP densification / intensification

L'objectif est ici de réfléchir aux limites de la densification et aux conditions de réussite d'un développement urbain « souhaitable, désirable et soutenable ».

Pour ce faire, le prestataire alimente la réflexion par l'analyse d'exemples récents de densification sur le territoire et la construction de modèles (sur la base des travaux test déjà menés).

Tout particulièrement, l'analyse pourra porter sur la capacité d'absorption des réseaux, de la densification des quartiers, la congestion automobile et la gestion du stationnement, la qualité des opérations et leur participation au cadre de vie, la rédemption foncière et la politique foncière à mettre en place, la présence de la nature en ville ou encore le patrimoine, etc.

> Stratégie et méthodologie de zonage - Ecriture et test du règlement Zones U et AU

Sur ce volet de déclinaison réglementaire dans le PLU, la CdA aura en charge de :

- Définir la nomenclature de zonage sur les zones U et AU,
- Proposer une écriture réglementaire sur les zones U et AU et décrire les articles,
- Le cas échéant, proposer un règlement graphique sur des secteurs identifiés.

L'agglomération travaillera également en parallèle sur les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles : choix des secteurs, contenu des OAP. Le prestataire pourra être sollicité sur l'analyse de la programmation et des montages opérationnels et financiers des projets envisagés.

Des modalités de collaboration renforcées avec les communes membres

La loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » du 24 mars 2014 prévoit désormais dans l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme que le PLU est élaboré « en collaboration » avec les communes membres.

Le conseil communautaire du 18 décembre 2014 a donc arrêté les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale le 30 octobre 2014 rassemblant, à l'initiative du président, l'ensemble des maires des communes membres.

Lors de cette conférence ont été examinés : les instances de gouvernance proposées, leur composition et leurs missions respectives qui sont les suivantes :

I - Au niveau intercommunal :

a) Le Comité de pilotage du PLU est présidé par le Vice-président en charge de l'aménagement de l'espace et du PLU. Le Comité de pilotage du PLU est l'instance politique coordinatrice du projet.

Il est garant du bon suivi du projet et de la tenue du calendrier. Il valide les grandes orientations et les différentes étapes d'avancées de la procédure. Il prend connaissance des documents de concertation avant leur présentation au public. Il reçoit les personnes publiques associées en tant que de besoin...

b) La Conférence intercommunale des maires est présidée par le Vice-président en charge de l'aménagement de l'espace et du PLU. Elle rassemble les 28 maires de la communauté d'agglomération ainsi que les membres du Comité de pilotage du PLU.

La Conférence intercommunale des maires du PLU constitue un espace de collaboration avec les 28 maires sur des sujets à enjeux politiques. Elle sera également le lieu de présentation et d'échanges sur l'avancement du PLU.

Par ailleurs, elle se réunira spécifiquement à deux étapes précises de la procédure, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme : 1) pour examiner les modalités de collaboration avec les communes avant la délibération du conseil communautaire arrêtant ces modalités (art. L. 123-6 CU). 2) après l'enquête publique du PLU, pour une présentation des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (art. L. 123-10 CU).

c) La Commission d'Aménagement de l'Espace est une commission statutaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

C'est une commission permanente qui est chargée de donner des avis et de formuler des propositions au bureau communautaire, en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme.

Cette Commission est présidée par le Vice-président à l'Aménagement de l'Espace et au PLU.

d) Les comités de pilotage thématiques et les groupes de travail thématiques ont pour objet le suivi des études thématiques. Ils sont pilotés par un élu référent et sont composés de un ou plusieurs élus communautaires et communaux. Toutes les communes sont représentées dans ces comités de pilotage.

Ils sont responsables des livrables produits et de la bonne avancée du calendrier qui doit s'inscrire dans le calendrier général du PLU. Ils sont donc circonscrits dans le temps et achèvent leurs travaux une fois leur cahier des charges atteint.

Les comités de pilotage thématiques présentent leurs travaux au Comité de pilotage du PLU et en Conférence intercommunale des maires (PLU).

2 - Au niveau communal :

On retiendra principalement le Groupe de travail PLU des communes

Le groupe de travail PLU des communes est constitué du référent technique défini par chaque commune pour participer aux travaux et aux instances d'élaboration du PLU et assurer le rôle de relais entre l'échelle intercommunale et l'échelle communale, en particulier au niveau des commissions d'urbanisme communales.

Ce groupe de travail est notamment sollicité pour des recueils d'information. Il peut faire remonter des points de vigilance ou des points d'arbitrage. Il est informé régulièrement de l'avancement du PLU et des retours d'études réalisées. Il assure un relais technique auprès des maires.

Ainsi, l'identification des gisements fonciers telle que décrite précédemment se situe en parfaite complémentarité de l'intervention de l'EPF, la CdA et l'EPF conviennent d'en partager le résultat, l'EPF pouvant assister les collectivités sur des études pré-opérationnelles afin de s'assurer, le cas échéant et dans le cadre des conventions avec les communes, de la pré-faisabilité d'opérations sur les plans techniques et financiers.

Ensemble, en collaboration étroite avec les communes, la CdA et l'EPF tireront les conclusions de la mise en œuvre opérationnelle de la convention-cadre, de façon à voir dans quelle mesure le PLU en cours d'élaboration peut apporter une réponse pertinente à une offre adaptée en logements, en application du futur PLH.

La présente convention cadre a donc pour objet :

- La continuation de l'intervention de l'EPF sur le territoire de l'agglomération, en prenant en compte les nouvelles priorités de la Communauté d'Agglomération à travers notamment son PLH et son PLU en cours et les critères d'intervention de l'EPF déclinés dans son nouveau PPI ;
- La précision des priorités et modalités d'intervention selon les différents types de tissus urbains et de projets, rendue nécessaire ;
- Dans ce cadre et étant donné l'ambition et la complexité supplémentaire des objectifs en termes de coordination et de conduite des opérations, la mise en place d'une réflexion partagée sur les problématiques de stratégie et de programmation foncière notamment ;
- Dans le cadre de cette réflexion, la capitalisation des connaissances en matière foncière et l'engagement d'une démarche active de repérage et d'analyse ;
- Enfin et selon les opportunités, la conduite d'opérations à valeur exemplaire à titre environnemental ou de maîtrise des coûts notamment.

La présente convention permettra aussi d'encadrer les opérations sur des thématiques impactant de manière plus périphérique l'habitat, notamment l'intervention dans le cadre de PPRT comme pour l'opération de PICOTY.

Les perspectives du partenariat

La présente convention s'inscrit dans une perspective de travail rapproché d'appui aux maires dans le cadre des priorités communautaires et de l'EPF en matière de politique foncière au service des politiques d'habitat

et d'urbanisme sur la Cda. L'appui d'aide à la décision et d'intervention foncière concerne tant les projets des communes que ceux de la Cda.

Les objectifs sont d'apporter aux communes des outils puissants et coordonnés, pour l'ambition tant quantitative que qualitative des programmes menés.

Cette convention doit permettre aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de développer une véritable politique foncière équilibrée pour avoir une vision claire des leviers à mobiliser pour respecter leurs obligations au titre des objectifs triennaux qui leurs sont fixés par la loi et par le Préfet. Il s'agit aussi qu'en parallèle elles disposent d'outils permettant une structuration de leur centre-bourg sur des opérations plus complexes mais avec un très fort impact sur le long terme.

La convention doit aussi de manière plus générale permettre sur le territoire de la Communauté d'Agglomération le développement d'une offre de logements satisfaisante, tant en termes de quantité, qualité et limitation de la consommation de terres agricoles et naturelles. L'objectif de la mobilisation de foncier en particulier en renouvellement urbain, de façon cohérente en vue de la création d'une offre adaptée et bien répartie sur le territoire, est ici réaffirmé.

Cette convention doit aussi permettre le développement, au service des communes et de la Cda, d'une véritable connaissance, observation et aide à la décision. Les échanges engagés en ce sens se poursuivront et le rôle d'assistance technique et de conseil de l'EPF et de la Cda sont réaffirmés, chacun dans leurs compétences respectives.

L'EPF se mobilisera de manière organisée avec la Cda pour développer des échanges constructifs sur la problématique foncière, à visée de démonstration, d'information et opérationnelle, pour soutenir et appuyer les projets communaux. Des points ou manifestations spécifiques pourront être organisés à ce sujet.

L'EPF et la Cda s'attachent enfin à la valeur de l'expérimentation au service de la démonstration de la faisabilité de la densification et de la structuration des centralités, et essaieront de réaliser ou d'appuyer de telles opérations pilotes, en plein accord avec la commune concernée.

L'EPF assistera la Cda de la même manière que les communes membres, dans le cadre des opérations d'aménagement relevant de ses compétences.

Cette collaboration étroite entre la Cda et l'EPF devra permettre d'alimenter leurs observatoires respectifs en matière d'habitat. Dans cet objectif, la Cda met à disposition de l'EPF par convention approuvée par le Conseil Communautaire du 25 mai 2015, le progiciel « Droits de cités ».

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Créée par Arrêté préfectoral n° 99-4392 du 24 décembre 1999, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est régie par les articles L. 5216-1 à L. 5216 10 et les articles L. 5211-1 à L. 5211-41-1 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté préfectoral n°13-1130 du 30 mai 2013, son périmètre s'est étendue de 18 à 28 communes.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2014, les communes suivantes ont intégré la Communauté d'agglomération : Bourgneuf, Clavette, Croix-Chapeau, La Jarrie, Montroy, Saint-Médard d'Aunis, Saint-Christophe, Thauré, Vénines et Yves augmentant sa superficie de plus de la moitié.

Le territoire compte désormais 162 782 habitants soit 498 habitant/km² répartis sur un territoire de 327 km² à la fois littoral et rural. Cette collectivité a vocation à accueillir 180 000 habitants à l'horizon 2020.

Dotée de documents de planification et de programmation déclinant sa politique en matière d'aménagement du territoire, de déplacements et d'habitat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle s'est engagée activement dans une politique de logement sur le territoire communautaire dans le cadre de sa compétence « Equilibre Social de l'Habitat ».

Compte tenu des enjeux et des attentes, les projets de PLH et de PLUi doivent être menés dans un délai maîtrisé :

- pour la fin de l'année 2015, le début 2016, dans un cadre de concertation et de collaboration : finalisation de l'ensemble des diagnostics, dont la démarche de repérage foncier en cours, finalisation du PLH et poursuite de l'élaboration du PADD ;
- hiver 2015-2016 : modification des documents d'urbanisme à l'échelle communale pour application anticipée du PLH et débat sur le PADD
- fin du premier semestre 2016 : arrêt du PLUi ;
- Printemps 2017 : approbation du PLUi.

Dans le cadre des COPIL thématiques en cours, en particulier celui sur la « Ville compacte », une démarche de repérage foncier est lancée.

Elle s'attache à un premier repérage des différents types de gisements fonciers qui peuvent être mobilisés par chaque commune :

- Les « logements vacants » : une partie des objectifs de construction pourra être réalisée dans des bâtiments existants, qui sont déjà à usage de logement mais qui sont aujourd'hui vacants.
- Les « parcelles bâties » (en secteur résidentiel) : dans les quartiers susceptibles d'accueillir de l'habitat neuf, la plupart des parcelles sont déjà bâties ; elles présentent donc un potentiel d'évolution moindre mais elles sont en même temps les plus nombreuses, ce qui rend *in fine* ce gisement non négligeable.
- Les « dents creuses » (en secteur résidentiel) : des unités foncières non bâties mais situées dans l'enveloppe urbaine.
- Les « friches » : des parcelles bâties mais non utilisées, qui pourraient être reconverties en projets comportant des logements. Il s'agit souvent d'anciens sites d'activités (garage, espaces militaires...).
- Les « ensembles bâtis mutables » : des secteurs bâtis « à cipeux » ou « à projet » qui nécessiteront une intervention publique et/ou d'opérateurs relativement forte pour évoluer de manière structurelle: ces ensembles sont à repérer et définir avec les équipes municipales. A titre d'exemple, on retrouve dans ces ensembles bâtis le réaménagement de centre bourg, les projets de densification le long des axes de circulation...

Ce premier repérage se base sur les projets affichés dans les documents d'urbanisme actuels et sur l'analyse de la photo-aérienne 2013 (certains secteurs peuvent ainsi être en projet aujourd'hui) et recense les principales dents creuses (maille d'environ 2000m²).

Les pôles d'appui constituent un volet majeur de l'organisation de l'espace produit par le SCoT. Pour mettre en œuvre « un développement raisonné et équilibré », le SCoT fait émerger des pôles d'appui qui permettent de structurer l'espace communautaire dans une perspective de croissance maîtrisée. Ainsi Dompierre-sur-Mer, Nieul-sur-Mer, le Goublon Angoulins-sur-Mer/Châtaillon constituent des pôles d'appui au titre de leur potentiel urbain, et du fait que ces communes disposent de services et d'équipements de rayonnement intercommunal. A ces communes identifiées dans le territoire de 2011, vient s'ajouter la commune de La Jarrie déjà pôle structurant dans le 'SCoT Aunis' et dont le statut se voit encore renforcé par la desserte ferroviaire et les orientations du PDU.

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'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été 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 cadre, accompagnera l'EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et

accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF est proposée à toutes les communes de la Cda, car ce sont des communes à enjeux fort pour l'Etat, comme la Cda et l'EPF. Elle est proposée de manière égalitaire comme sur le reste de la Région, dans le cadre et sous les orientations du PPI de l'EPF qui fixe les axes de développement, d'intervention et de stratégie de l'EPF. Cette proposition d'appui tant en ingénierie que financier au service d'une stratégie et une intervention foncière viennent en appui autant que possible de la politique communautaire de l'agglomération auprès des communes, mais aussi des politiques communales, comme dans le reste de la Région.

Sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle, l'EPF est donc particulièrement mobilisé auprès de la Cda et des communes, pour appuyer le développement d'une politique et d'une intervention foncière au service de projets d'agglomération, de projets communaux, de projets locaux, de projets de développement de l'offre de logements ou de mixité urbaine, de projets de mise en œuvre des plans de prévention des risques technologiques ou d'inondations. L'EPF s'engage donc sur ces projets auprès des communes et de la Cda.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION

La Cda et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants qui concernent tant la Ville centre et plus largement l'Unité urbaine centrale que les communes de la couronne rochelaise, des pôles d'appui aux toutes petites communes :

- Favoriser la production de logements notamment sociaux, par la production de foncier en priorité en renouvellement urbain
- Assister particulièrement les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et déficitaires par une action en particulier dans les centres, en densification et par des opérations exemplaires en termes de produits, d'insertion dans le tissu urbain, de coûts de sortie et de publics cibles, en particulier de logement abordable
- Cibler particulièrement le renouvellement urbain de friches, d'habitat dégradé ou inadapté, à travers des interventions sur des dents creuses ou pour de la réhabilitation, dans un objectif d'intérêt général de traitement de ces sites et de production de logements
- Concrétiser une stratégie de lutte réaliste et efficace contre l'étalement urbain
- Envisager et en particulier en deuxième couronne des stratégies de structuration ou de requalification des centres-bourgs
- Engager une démarche graduelle et concrète en vue de la mise en place d'une stratégie foncière efficace à l'échelle communautaire ou communale, ayant vocation à être un volet d'une programmation plus structurée de la politique de l'habitat à l'échelle communautaire
- Coordonner la stratégie foncière avec la mise en place des documents réglementaires (PLUi, PLH)
- S'assurer, de manière plus générale, de la réactivité et de l'efficacité de l'intervention de l'EPF au service des communes membres et de la Cda à partir d'une sollicitation directe d'un propriétaire à la collectivité pour vendre un bien stratégique, ou du dépôt d'une DIA, et plus largement sur la mise en œuvre concrète d'une politique foncière

ARTICLE 2 – MISE EN PLACE DE LA STRATEGIE FONCIERE

2.1 - Etudes

La Cda a engagé dans le cadre de la préparation de son PLUj une étude de repérage des emprises de type « dent creuse » permettant la réalisation d'opérations de logements. Compte-tenu des études déjà engagées sur le territoire de la Cda par l'EPF dans le cadre des conventions opérationnelles avec les communes, et des repérages d'emprises en dent creuse qui ont pu être réalisés par les communes elles-mêmes, la Cda et l'EPF conviennent de travailler en commun et de se concerter pour que les démarches et résultats contribuent à une connaissance partagée des enjeux et des potentiels d'intervention, et soient mutuellement réutilisables : pour les documents de planification pour la Cda, et pour l'intervention foncière pour l'EPF.

Concernant les problématiques de réhabilitation du parc privé, qui constituent un gisement potentiel identifié dans le diagnostic du PLH en cours de révision, ce point pourra être abordé avec les communes concernées si elles le souhaitent, et notamment les centres-bourgs ruraux, comme la Ville centre. Cette dernière est mobilisée autour de la pérennisation du Vieux Port et donc réfléchit à optimiser la dynamique de requalification du parc ancien, dans une perspective de diversification tant résidentielle que commerciale. L'EPF est en mesure d'apporter son expertise qu'il propose aux autres agglomérations, ville-centre ou centres-bourgs de la Région.

Concernant la partie « pré-faisabilité », la Cda et l'EPF conviennent d'échanger sur les équilibres d'opérations, les données liées aux documents d'urbanisme et à leur évolution en raison de l'économie du projet, la problématique des recours, la mobilisation des bailleurs sociaux en zone tendue comme en zone moins tendue, l'acceptabilité et l'économie de la densité, en lien avec les communes.

L'EPF et la Cda conviennent par ailleurs d'échanges sur la connaissance du marché foncier et des conditions de réalisation des opérations immobilières. A cet égard, ils s'inscrivent dans une démarche d'observation au bénéfice des projets.

2.2 – Définition d'une stratégie et d'une programmation foncières

L'EPF et la Cda conviennent de la mise en place progressive d'une stratégie foncière, alimentée à mesure de la signature de conventions existantes dont certaines prévoient déjà ce type de démarches, mais à l'échelle communale, et réciproquement par les stratégies de programmation de logements du futur PLH et de spatialisation de la programmation au travers du PLUj.

Les rendus d'études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, l'avancement des opérations feront l'objet d'échanges directs avec les services de la Cda compétents en matière d'études et de programmation pour avancer dans le processus.

L'EPF et la Cda conviennent qu'en tout état de cause, l'intervention de l'EPF sur des projets de taille importante, dans le cadre de procédures réglementées de type ZAC, ne pourra dans tous les cas avoir lieu que dans le cadre d'une programmation foncière claire de la Cda, objet d'échanges réguliers entre les parties, et d'une intervention équilibrée de l'EPF dans le cadre de cette programmation.

2.3 – Intervention en urgence sur des opportunités foncières

Dans le cadre de la mise en place de cette stratégie foncière et à la lumière d'expériences passées, les deux parties conviennent que l'EPF pourra intervenir en urgence, dans le respect de ses procédures internes, pour acquiescer un bien stratégique à l'amiable ou pour préempter sur la base d'une déclaration d'intention d'aliéner sur un secteur stratégique, à travers une convention temporaire. Cette intervention sera précédée d'une délégation du Droit de Préemption Urbain à l'EPF et sera réalisée dans la perspective d'une convention opérationnelle. La Cda indique expressément que le DPU pourra être délégué sans que la signature de la convention temporaire ait été réalisée, au titre de la présente convention, sous réserve que le projet de convention ait été approuvé par le Conseil Municipal et le Bureau ou Conseil d'Administration de l'EPF.

ARTICLE 3 – L'APPUI AUX COMMUNES, PRINCIPAL OBJET DE LA CONVENTION CADRE

3.1 – Les besoins émis par les communes dans le cadre de l'élaboration du PLH et du PLUj
L'élaboration du PLH doit permettre aux communes de faire remonter les perspectives de création de logements envisagés sur leur territoire, ainsi que les problèmes rencontrés et les attentes en matière d'accompagnement.

De nombreuses communes ont fait état de leur souhait d'être accompagnées par l'EPF dans leur politique foncière, et d'autre part de leur volonté de structurer la commune autour d'une centralité.

Dans le cadre de la préparation de la présente convention cadre et des contractualisations en cours ou effectives, l'ensemble de ces communes a été rencontrée ou sera rencontrée rapidement par l'EPF et la Cda.

3.2 – L'appui fourni aux communes dans la perspective de l'accompagnement de l'EPF et de la Cda et des conventions opérationnelles

L'EPF et la Cda, conjointement, conseilleront les communes lors de réunions communes, sur les perspectives qui sont les leurs en matière de politique foncière sur les orientations d'un éventuel conventionnement.

L'EPF et la Cda pourront en particulier identifier en commun des communes qui pourront faire l'objet d'un accompagnement spécifique, à travers par exemple des points annuels avec celles-ci et les deux partenaires.

L'EPF et la Cda pourront organiser le cas échéant des manifestations spécifiques autour de la problématique foncière, ou préparer des interventions spécifiques dans le cadre de la mise en place et de l'application du PLH et du PLUj.

L'EPF et la Cda pourront enfin dans le cadre de la présente convention cadre réfléchir aux études qui peuvent permettre de mettre en exergue la question foncière et envisager des perspectives de réalisation.

L'EPF et la Cda échangeront régulièrement sur les demandes et les problématiques soulevées par les communes. L'appui sera coordonné de par les échanges fréquents rendus nécessaires par le présent partenariat, tout en rappelant que l'EPF est en mesure d'apporter toute l'assistance et l'appui nécessaire qu'une commune solliciterait, comme n'importe quelle commune de la Région, quelle que soit sa taille. Dans le cadre de ses perspectives et ses priorités stratégiques, comme celles de l'Etat, l'EPF apportera également une analyse spécifique à des communes concernées par ces enjeux forts.

3.3 – L'appui fourni aux communes dans le cadre des conventions opérationnelles

L'EPF accompagnera les collectivités dans le cadre des missions prévues dans le cadre d'une convention opérationnelle. De manière générale, y compris sur des sites qui ne sont pas identifiés à la convention, ou qui ne font pas l'objet d'une maîtrise foncière publique, l'EPF pourra conseiller la commune, sur l'ensemble des problématiques qui relèvent de ses domaines d'expertise.

3.4 – La mise en place d'un dispositif spécifique pour les centres-bourgs de la couronne urbaine rochelaise

La Cda et l'EPF accompagneront tout particulièrement les communes de deuxième couronne et mettront en place une instance de gouvernance spécifique de la présente convention cadre, qui pourront s'inscrire dans la démarche de PLUj en cours de la Cda.

L'EPF et la Cda conviennent en particulier de l'importance du travail avec les bailleurs sociaux pour la réalisation effective de logements locatifs répondant aux normes du confort actuel et abordables pour les familles dans les centres-bourgs, y compris en zone C.

Dans les centres-bourgs, l'EPF pourra apporter les moyens qu'il met à disposition des collectivités de la région sur ce type d'intervention, et qui sont un appui majeur à la réalisation de projets ambitieux. Il est ici précisé qu'une tarification très incitative est proposée aux communes de moins de 3500 habitants. D'autre part, l'EPF peut activer un dispositif de « minoration foncière » propre permettant d'inciter de manière très intéressante les collectivités ou les opérateurs qu'elles désignent à intervenir en densification, sur du foncier bâti existant, et sur des opérations présentant une qualité exemplaire.

ARTICLE 4 – L'APPUI AUX PROJETS PORTES PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DANS LE CADRE DE SES COMPETENCES

Dans le cadre de ses compétences, la Cda pourra intervenir pour la réalisation d'opérations immobilières ou d'aménagement. Elle pourra à ce titre solliciter l'intervention de l'EPF au même titre que les communes, et aux mêmes conditions.

Il pourra d'ailleurs être préférable, dans certains cas, que la ou les communes sur le territoire desquelles se situe le projet soient signataires, sans avoir l'obligation de rachater.

ARTICLE 5 - INTERVENTION DE L'EPF SUR LA VILLE CENTRE ET L'UNITE URBAINE CENTRALE

L'intervention de l'EPF dans le cœur de l'agglomération doit permettre d'optimiser des projets de renouvellement urbain, de veille, de densification, de requalification urbaine en intervenant en analyse et en acquisition foncière dans le cadre d'un appui à la commune pour que l'économie du programme soit soutenable et adapté aux objectifs de coût de sortie du projet.

L'action de l'EPF sera principalement axée sur des projets en renouvellement urbain, en priorité où le marché privé n'intervient pas ou là où il est présent mais où une forte volonté de structuration de son intervention est nécessaire pour permettre un développement urbain cohérent avec les politiques définies par la Commune et la Communauté d'Agglomération dans son PLH et son PLUi en cours d'élaboration.

Sur des secteurs urbanisés identifiés, pourront être réalisés des stratégies de repérage d'emprises densifiables de taille moyenne ou petite ayant vocation à accueillir des opérations de logement, et sur ces emprises l'engagement d'une démarche d'acquisition active. Sera recherchée dans ce cadre la réalisation d'opérations exemplaires en matière de densité et de logements sociaux, voire de logements abordables, au regard des problématiques liées à leur acceptation dans les zones de type pavillonnaire. Plus particulièrement sur les questions d'urbanisme, la présente convention cadre permet une réflexion commune sur la cohérence globale et sur des projets précis sur les contraintes imposées par les règles d'urbanisme et les moyens d'optimiser l'utilisation du foncier. Le pourcentage de logements sociaux sera donc au moins égal au taux défini dans le PLH et un effort sera réalisé pour que la densité soit optimisée, sans pouvoir être inférieure à 20 logements/ha et à tout le moins en prenant en compte les densités fixées par le SCoT. La mixité fonctionnelle au travers de la structuration commerciale, la qualité des espaces publics et la prise en compte de la question du stationnement seront aussi des axes d'intérêt que la Cda et l'EPF recommandent, pour que les opérations réalisées puissent avoir une vocation d'exemplarité. En termes de coût, les contraintes relatives à l'assainissement feront l'objet d'un examen particulier. Le risque de recours étant un élément prégnant, l'EPF et la Cda conviennent d'une assistance particulière aux communes sur ces problématiques. Le repérage des emprises pourra être réalisé dans le cadre de la convention opérationnelle, et en tout cas bénéficiera de la démarche engagée dans le cadre de la présente convention en prévision d'une stratégie foncière.

L'EPF pourra intervenir sur des projets de réhabilitation partielle ou complète, en tissu urbain dense et avec reconstruction y compris d'emprises commerciales et création ou réaménagement de logements, sur foncier

privé. L'EPF et la Cda conviennent de l'importance de ce type de gisements et conviennent d'un échange d'expériences sur la faisabilité des opérations.

La participation à une stratégie de renouvellement urbain complet d'un secteur (hormis le secteur d'habitat social) pourra être réalisée à travers la définition d'un plan guide déterminant une stratégie foncière localisée et conditionnant une intervention foncière systématique ou au cas par cas. Dans le cadre de la présente convention cadre, une réflexion pourra avoir lieu dans le cadre de la programmation du PLH sur le repérage de tels secteurs, selon une méthodologie à préciser. La temporalité de l'intervention foncière en cohérence avec l'adaptation des aspects réglementaires fera l'objet d'une réflexion et d'un travail en commun.

Le traitement de friches de taille importante ou de fonciers appartenant à un acteur institutionnel, ou de secteurs économiques ayant vocation à changer d'usages, pourront être réalisés en vue de la réalisation de programme d'habitat de taille substantielle. Une stratégie de repérage pourra être menée dans le cadre de la présente convention, en vue d'opérations à maîtrise d'ouvrage communautaire ou communale.

L'intervention éventuelle en extension urbaine sera soumise avant tout examen à la triple condition d'une intervention substantielle en renouvellement urbain, d'une cohérence territoriale à l'échelle de l'agglomération et d'une programmation exemplaire en termes de densité, taux de logements sociaux et le cas échéant exigence environnementale. L'EPF pourra demander la réalisation d'une étude de gisements fonciers avant toute intervention pour que la commune et la Cda déterminent le potentiel en renouvellement urbain. Ces résultats seront partagés. Dans tous les cas, l'intervention de l'EPF restera une éventualité. L'analyse engagée ne pourra être considérée comme un engagement lié à un éventuel futur conventionnement d'intervention foncière.

Dans ces derniers cas, le taux de logements sociaux et la densité seront définis dans le cadre de la préparation du projet, sans pouvoir être inférieurs respectivement au taux minimum du PLH et à 20 logements/ha, en cohérence avec la stratégie globale de l'agglomération.

ARTICLE 6 – L'INTERVENTION DE L'EPF EN FAVEUR DE LA STRUCTURATION DES CENTRES-BOURGS DE LA COURONNE URBAINE ROCHELaise, OBJET MAJEUR DE LA PRESENTE CONVENTION

A travers la présente convention sont définis les critères d'intervention de l'EPF au service des communes de la couronne urbaine rochelaise étendue aux dix nouvelles communes entrantes et le cas échéant de la Cda, dans la cohérence du projet de PLH.

L'action de l'EPF sera axée sur la densification urbaine, la structuration et le développement équilibré des centres-bourgs.

L'intervention sur des emprises mobilisables pour de la densification en renouvellement urbain pourra être mobilisée pour la réalisation de projets d'habitat ou mixtes, et de manière exceptionnelle après examen spécifique sans habitat si la configuration du terrain l'interdit. La Cda appuie néanmoins, à travers la présente convention, la nécessité de créer du logement, locatif ou en accession, dans les centres-bourgs à proximité des commerces et confirme sa volonté d'appuyer une structuration et une densification des centres-bourgs.

En particulier, l'examen des règles d'urbanisme pourra être réalisé en commun dans le cadre de la présente convention, dans le cadre de fonciers repérés. La Cda, en cohérence avec la stratégie foncière à développer dans le cadre de la présente convention cadre, appliquera tout particulièrement un effort pour faire intervenir les bailleurs sociaux, y compris sur des projets de petite taille en centre-bourg et y compris en zone C (en fonction des conclusions définitives du PLH et sous réserve que l'Etat accorde exceptionnellement des agréments en zone C). La présente convention cadre devant permettre un effet de masse sur l'intervention en centres-bourgs. Les gisements à mobiliser pourront être de tous types : dents creuses sur plusieurs parcelles,

friches commerciales ou d'activité, notamment lorsque le document d'urbanisme ou le diagnostic en cours du PLUj aura identifié des enjeux de requalification et d'intensification en centres-bourgs.

Pour l'intervention plus spécifiquement en réhabilitation, l'EPF pourra intervenir sur des projets mixtes logement-commerce avec restructuration d'emprises commerciales.

L'intervention en extension urbaine sur des emprises de taille limitée et partiellement entourées par de l'urbanisation nécessitera une intervention de l'EPF sur le centre-bourg, ou sur du renouvellement de foncier économique et une cohérence globale au niveau de l'agglomération. Une démarche de repérage d'emprises mobilisables dans l'urbanisation existantes, sur la commune ou à une échelle plus large, pourra être un prérequis à l'intervention. La programmation devra être exemplaire en termes de densité, taux de logements sociaux et le cas échéant d'exigence environnementale.

Dans la perspective d'une ville plus compacte et rationnelle, les pôles d'appui se voient attribués un « droit de tirage urbain » plus important que les bourgs ruraux de 2^{ème} couronne, ainsi que des critères opérationnels de densité supérieurs (densité minimale des opérations à 30 log/ha). Ils ont vocation à accueillir 25% de la production de logements dont 1/3 en intensification urbaine et 2/3 en extension d'urbanisation. L'action de l'EPF sera en particulier concentrée sur la programmation en intensification urbaine. L'intervention en extension urbaine complète pourra trouver une meilleure justification, en tout cas faire l'objet d'un examen en commun, dans la mesure où un travail sur la structuration du bourg à travers une intervention publique importante est réalisé en parallèle.

Une instance spécifique de pilotage de la présente convention cadre sur les centres-bourgs pourra être mise en place pour la réflexion et la structuration des projets des communes.

ARTICLE 7 – PROJETS SPECIFIQUES

A travers la présente convention est définie l'intervention de l'EPF pour les projets non spécifiquement liés au développement de l'offre mais ayant un impact sur l'habitat.

L'EPF pourra, en application de la présente convention cadre, intervenir sur des projets nécessitant une intervention foncière complexe, et sur du foncier potentiellement occupé et potentiellement à usage actuel d'habitat, et nécessitant une intervention foncière publique. Cela peut notamment inclure l'action sur les risques (PPRT, risques littoraux notamment).

En effet, le territoire de la Cda et plus précisément celui de la Ville de La Rochelle est constitué de plusieurs sites industriels classés SEVESO seuils haut. Ces derniers font l'objet de PPRT et celui de SDLP/Prooty nécessite l'acquisition d'un certain nombre de biens immobiliers situés en droit de délaissement. Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, la Collectivité compétente en matière de droit de délaissement) à savoir la Cda, peut faire appel à un opérateur foncier accompagnant les dispositifs de PPRT (maîtrise foncière et remise en état des parcelles). C'est pourquoi une convention opérationnelle relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le PPRT SDLP/Prooty (quartier de Laleu à La Rochelle) a été signée avec l'EPF, la Cda et la Ville de La Rochelle le 4/12/2014. Ladite convention constitue par ailleurs une annexe de la convention de financement des mesures foncières du PPRT précité.

A noter que les deux autres PPRT approuvés, à savoir GRATECAP et RHODIA, ne comportent pas de mesures foncières.

Par ailleurs, suite à la tempête Xynthia survenue en février 2010, le Plan de Prévention des Risques Littoraux en cours d'élaboration par l'Etat aura de fortes incidences sur la constructibilité de certains secteurs.

ARTICLE 8 - LE CONVENTIONNEMENT

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectue par le biais de conventions opérationnelles.

Les projets pourront être menés dans le cadre de conventions avec la commune, qui dans ce cas a une obligation de rachat, la Cda intervenant au titre de la convention cadre notamment en matière de délégation du droit de préemption urbain ou, le cas échéant, d'évolution du document d'urbanisme, ou de convention avec la Cda, la commune pouvant intervenir mais sans obligation de rachat.

La Cda reconnaît que, pour les conventions opérationnelles prises en application de la présente convention cadre avec obligation de rachat par la commune, du fait de l'absence d'incidence financière pour la Cda et des objectifs encadrant le partenariat avec les communes définis par la présente, ainsi que via le format de convention opérationnelle type à intervenir qui sera annexée à la présente, en conséquence, des procédures d'approbation simplifiées de ces conventions par la Cda doivent être envisagées.

ARTICLE 9 - LES ETUDES

Les conventions peuvent nécessiter la réalisation d'études préalablement à l'intervention foncière ou suite à celle-ci en vue de la cession.

La Cda convient de collaborer à la réalisation de ces études par la transmission des données nécessaires à sa disposition, notamment relatives à l'habitat mais aussi à tout autre domaine relevant de sa compétence. La présente convention cadre peut aussi être un lieu d'échange sur les conditions générales de faisabilité des opérations à l'échelle de l'agglomération.

ARTICLE 10 - L'INTERVENTION FONCIERE

L'EPF réalisera dans le cadre des conventions opérationnelles une intervention foncière pour la réalisation des projets.

Il pourra préalablement aux acquisitions réaliser tous types de diagnostics. Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, il pourra réaliser le dossier et le déposer, et conduire la procédure d'expropriation. Dans le cadre des cessions, il pourra réaliser des analyses supplémentaires. Il pourra aussi conduire ou assister la commune dans la consultation d'opérateurs en vue de la cession, qui peut être groupée dans le cas où une partie du foncier est propriété de la commune ou de la Cda.

Dans tous ces cas, la Cda convient de transmettre à l'EPF et à sa demande toutes les informations à sa disposition relatives à ces démarches, et quel que soit le domaine auquel elle se rapporte (réseaux, urbanisme, actes notariés sur les propriétés,...).

Sur les périmètres identifiés en veille ou en réalisation foncière, la Cda déléguera le DPU à l'EPF. En retour, l'EPF fera état de l'usage du DPU au fur et à mesure de son exercice.

ARTICLE 11 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF, soit jusqu'au 31 décembre 2018.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre 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 cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 12 - CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher 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 quatre exemplaires originaux

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

L'Établissement public foncier
de Poitou-Charentes,
représenté par son Directeur général,

Jean-François FOUNTAINE

Philippe GRALL

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

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-*54*

Approbation de la convention opérationnelle N° CCA 17-15-0 de maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles à conclure avec la Commune de Fontcouverte et la Communauté d'Agglomération de Saintes

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la Commune de Fontcouverte, 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

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 22 JUIN 2015
La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

PR
POI
F
86021
RÉGION
- SGAR
Grand
CEDEX

Approbation de la convention opérationnelle N° CCA 17-15-0 de maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles à conclure avec la Commune de Fontcouverte et la Communauté d'Agglomération de Saintes

22 JUIN 2015

Commune résidentielle de la première couronne péri-urbaine de Saintes, elle se situe dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Saintes. La population totale au 1^{er} janvier 2015 s'élève à 2410 habitants.

La commune a connu une croissance prononcée durant les 30 dernières années en raison du desserrement de la ville de Saintes. Sa population a été multipliée par plus de 3 depuis 1968. Cette croissance rapide se traduit notamment par un parc de logements récents, 30% du parc a été construit après 1990.

Le parc de la commune est composé à 98% de maisons de grandes tailles. Autour d'un bourg de qualité, la commune a vu son nombre de logements vacants diminuer au cours des dernières années pour atteindre 3,6% du parc actuel, soulignant une certaine tension locale sur le marché du logement.

Les objectifs conjoints du Programme Local de l'Habitat (CDA de Saintes) et du Plan Local d'Urbanisme de Fontcouverte permettent la construction de 156 logements sur 10 ans.

Lors de l'élaboration du PLU, le PADD, validé le 19 juin 2013, a déterminé trois centralités. La zone concernée par la parcelle cadastrée section AN n° 384p, lieu-dit « La Mare », se situe dans la centralité à vocation mixte : habitat et services.

Projet 1 : Lieudit la Mare

La parcelle AN 384p, dans sa totalité peut conjuguer la densification en matière de logements accessibles aux primo-accédants, et l'accès à une offre de service à proximité de la RD 150. Cette offre de service est plébiscitée par la population.

La commune souhaite pouvoir :

- Maîtriser un espace situé dans la centralité, tel que défini dans le PADD comme pôle tertiaire de services, pour créer une zone de service de proximité et d'habitation.
- Proposer une offre en commerces et services de proximité, en complémentarité de celle existante mais orientée avant tout vers les Fontcouvertois
- Renforcer la cohésion sociale
- Favoriser l'accession aux primo-accédants par la production de logement à coût maîtrisé

Au sein du périmètre de réalisation, intégrant le sites identifié par la collectivité, il s'agit pour l'EPF d'apporter un soutien technique et financier à la Ville en réalisant ou en faisant réaliser une étude préalable afin de fixer le juste prix d'acquisition du bien par l'EPF en envisageant dès le départ un

programme bien calibré et économiquement viable en vue d'une cession sécurisée. Ces études permettront de définir la faisabilité des projets et de proposer des scénarii d'aménagement.

Sur les biens acquis par l'EPF, au sein de ce périmètre de réalisation, des appels à projets mutualisés sur plusieurs parcelles seront lancés afin de choisir les opérateurs sur la base d'esquisses générales qui donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain. Cela permettra de spatialiser les besoins, d'assurer à la Ville une maîtrise de la réalisation et de faciliter la sortie de l'opération.

Le projet de la collectivité pourrait favoriser la sortie de 30 et 40 logements.

L'engagement financier de l'EPF au titre de la convention avec la Ville est plafonné à 200 000 euros. La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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