

DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----

ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----

CANTON DE ROYAN

-----

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 14.110

L'An deux Mille Quatorze, le 27 juin, à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 20 juin 2014

DATE D'AFFICHAGE

Le 20 juin 2014

ETAIENT PRESENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, Mme Eliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, M. Michel SERVIT, adjoints,

Mme Dominique BERGEROT, M. Didier BESSON, M. Jean-Paul CLECH,  
Mme Alexandra COUDIGNAC, Mme Florence DEAU, M. Bernard GIRAUD,  
Mme Thérèse GORDON'S, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Alain LARRAIN,  
M. Denis MOALLIC, M. Pierre PAPEIX, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON,  
M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : Mme Marie-Noëlle PELTIER représentée par M. Patrick MARENGO  
M. René-Luc CHABASSE représenté par M. Pierre PAPEIX  
Mme Marie-José DOUMECQ représentée par Mme Eliane CIRAUD-LANOUE  
Mme Nancy LEFÈBVRE représentée par M. Bernard GIRAUD  
Mme Annie CHABANEAU représentée par M. Alain LARRAIN

ETAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : M. Gilbert LOUX, Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON,  
M. Daniel COASSIN

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 30

Monsieur Yannick PAVON a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : CONVENTION ADHESION PROJET N° CCA 17-14-006 DE MAITRISE FONCIERE  
D'EMPRISE RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17-14-001, ENTRE LA VILLE DE  
ROYAN ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

RAPPORTEUR : Mme Marie-José DAUZIDOU

VOTE : 5 ABSTENTIONS

UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Il vous est proposé de conclure avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes une convention adhésion-projet de maîtrise foncière d'emprise.

L'ensemble des opérations, objet de la convention, entrent dans le champ des actions prévues par la convention cadre entre l'Etablissement Public Foncier et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA).

Grâce à son expérience, l'Etablissement Public Foncier permet aux communes de mener une politique foncière active, en vue de la construction de logements et notamment de logements accessibles, tout en respectant les objectifs de recyclage, de traitement du bâti et de réhabilitation ou de densification.

Les emprises foncières concernées par cette convention sont :

- un îlot, à l'angle du boulevard Champlain et de la rue Jules Robert et sur lequel est prévu un emplacement réservé en vue de la construction d'un bac de récupération d'eaux pluviales ;
- l'îlot de l'« ancienne usine à gaz » situé à l'angle de l'avenue de la Grande Conche et l'avenue du Maréchal Leclerc, afin que la Ville puisse être associée au devenir de ce site ;
- l'îlot des « ateliers municipaux » situé avenue de Rochefort et avenue Daniel Hedde et qui pourrait permettre, après déplacement des ateliers municipaux, de réaliser des logements.

L'Etablissement Public Foncier portera les études du potentiel foncier et de pré-faisabilité. Il assurera en cas d'accord de la Ville, les acquisitions foncières puis la revente des biens à la Ville ou aux opérateurs désignés par la Ville.

La durée de la convention est fixée à quatre ans et pourra être, éventuellement, prorogée dans la limite de trois ans maximum.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Après en avoir délibéré,

#### DECIDE

- d'approuver la convention adhésion-projet,
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à la signer.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,  
Pour le Député-Maire et par délégation  
Le Premier Adjoint,

Patrick MARENGO

D.CN 14.110

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Déposé à la Sous-Préfecture  
de ROCHEFORT, le 29 AOUT 2014

VILLE DE ROYAN



**CONVENTION ADHÉSION-PROJET  
N° CCA 17-14-006  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES  
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-14-001**

ENTRE

**LA VILLE DE ROYAN**

ET

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

**Entre**

**La Ville de Royan**, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontailiac - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par la délibération du conseil municipal n° 14.110 en date du 27 juin 2014,  
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à –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-2014-26 en date du 10 juin 2014,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire en faveur du logement afin de tendre vers un équilibre social de l'habitat et une mixité urbaine et sociale dans le respect des principes du développement durable, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre aux Villes membres, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

## La Ville de Royan

La ville de Royan après plusieurs années de décroissance démographique connaît un regain de sa population qui atteint en 2010, 17 946 habitants (+ 0,4% par an entre 99 et 2010). Cette croissance nouvelle s'explique par un phénomène d'héliotropisme entraînant l'arrivée d'une population, en grande partie, de ménages préretraités et retraités.

Ces phénomènes démographiques combinés au phénomène sociétal de desserrement des ménages et au développement des résidences secondaires entraînent une tension importante sur le marché local du logement.

En effet, le parc de logement de Royan est marqué par une forte tension, les résidences secondaires en grand nombre (43% du parc total) viennent concurrencer les résidences principales notamment à cause d'une flambée des prix du foncier, réduisant les possibilités d'accession à la propriété et le développement du parc de logements locatifs.

Soumise à l'article 55 de la loi SRU modifiée, la ville de Royan atteint aujourd'hui 7,4% de logements locatifs sociaux.

Conscient de ces enjeux forts et des retards dans la production de logements, la Communauté d'Agglomération a validé en 2007 son Programme Local de l'Habitat. Ce dernier prévoit sur l'Aire Urbaine de Royan, la création en 5 ans de 255 logements, dont 153 sur les communes de Royan, St Georges, Saujon, St Palais et Vaux.

Le PLU de la Ville prévoit lui, une production de 150 à 200 logements par an

Par ailleurs, l'EPF intervient déjà au titre de la convention passée avec l'Agglomération sur le territoire communal à travers le projet du « quartier de l'électricité. »

### Présentation de(s) l'opération(s).

La présente convention a pour but le développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais sur plusieurs fonciers en mutation ou en reconversion dans la Ville et à l'intérieur de l'emprise urbaine. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine, sans aucune extension.

L'ensemble de ces opérations, objet de la convention, entrent, dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, au regard notamment de l'habitat, notamment de l'habitat social et la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

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

L'EPF et la Ville ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière sur le territoire communal visant la réalisation d'un diagnostic foncier et à engager la concrétisation des projets de développement de logements abordables sur 3 secteurs immédiatement opérationnels. D'autres sites pourront venir compléter cette démarche ultérieurement, notamment dans le cadre des résultats du diagnostic qui sera conduit en étroite association entre la Ville et l'EPF.

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA VILLE À LA CONVENTION-CADRE**

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 14 - 001 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF, d'une part, et la Communauté d'Agglomération, d'autre part.

À ce titre, la Ville partage l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de la convention-cadre, à savoir notamment :

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines, industrielles ou tertiaires en centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres villes ;
- 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 ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

### **ARTICLE 2. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

La présente convention a pour objet de :

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

### **ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

Les périmètres d'intervention retenus correspondent aux secteurs du «boulevard Champlain», de « l'ancienne usine de gaz », « des ateliers municipaux » comme périmètres à enjeux identifiés en annexe 2.

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

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

*Ja* *Du*

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

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

## **ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

### ***4.1. Les engagements des partenaires***

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

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires, ainsi que les termes des avis sollicités auprès de France Domaine

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

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programme et de préféabilité avant tout contact avec des opérateurs aménageurs ou constructeurs. Il est en effet essentiel que ces éléments soient bien étudiés en vue d'un appel à projet concurrentiel permettant d'envisager une cession directe et une limitation maximale du risque financier pour la collectivité.

### ***4.2. Les engagements de la Ville***

La Ville en adhérant au présent dispositif s'engage, en s'appuyant sur les expertises de l'EPF et en coordination étroite avec l'EPF, à :

- ◆ valider, sur les périmètres opérationnels identifiés ensemble avec l'EPF, des opérations d'habitat comportant un minimum de 25 % de logements locatifs social public (PLUS et PLAI). dans la perspective de subventions éventuelles par l'EPF dans le cadre de la mobilisation des pénalités liées à la loi SRU, il est rappelé que le taux minimal est porté à 30%.
- ◆ Intégrer une densité confortable et exemplaire (au minimum 50 logements/hectare) dans les programmes de logements, afin de favoriser une insertion dans le tissu urbain mais également de profiter des opportunités foncières portées par l'EPF pour répondre aux besoins en logements sur la Ville, notamment en logements abordables pour les Royannais en recherche de logements.
- ◆ arrêter un projet et conduire les opérations dans le cadre d'une démarche et d'objectifs ambitieux et innovants d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivant ;

#### **○ Îlot « Boulevard Champlain »**

Le site actuel est composé d'un hangar et de deux maisons pour une surface totale avoisinant 1 978 m<sup>2</sup>. Au titre du PLU, une partie du site délimite l'emplacement réservé 25 dédié à la création d'un bac de récupération d'eaux pluviales.

L'enjeu sur ce site, situé dans le tissu urbain, est la construction de l'équipement public nécessaire ainsi que de logements.

Sur la base d'une densité de 50 logements/ha, le site pourra accueillir environ 10 logements en densification.

○ **Ilôt « ancienne usine de gaz »**

Cet ilot, situé en cœur de ville, est composé d'une emprise GDF et de logements pour une surface totale d'environ 9 600 m<sup>2</sup>.

Le projet consiste au recyclage du foncier après dépollution du site afin de permettre l'accueil d'environ 48 logements sur la base de 50 logements/ha.

○ **Ilôt « ateliers municipaux »**

Cet ilot de 5 777m<sup>2</sup> est actuellement occupé par les ateliers municipaux et plusieurs logements insérés dans le tissu urbain de la ville.

Le projet permettra le recyclage de ce foncier en cœur de ville pour la réalisation d'un programme de logements en densification. Ce programme pourra comprendre 29 logements dans un souci de densité urbaine confortable.

◆ **conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :**

○ **Ilôt « Boulevard Champlain »**

- 2014 – 2015 : Acquisition;
- 2015 : Approfondissement des projets ;
- 2016 : Sélection des opérateurs;
- 2017 : Début des travaux;

○ **Ilôt « ancienne usine à gaz »**

- 2014 – 2015 : Acquisition;
- 2015 : Approfondissement des projets ;
- 2016 : Sélection des opérateurs;
- 2017 : Début des travaux;

○ **Ilôt « ateliers municipaux »**

- 2014 – 2015 : Acquisition;
- 2015 : Approfondissement des projets et sélection de l'opérateur;
- 2016 : début des travaux;

- ◆ Associer étroitement l'EPF aux études de préféabilité que ce dernier pourra éventuellement conduire dans le cadre d'une optimisation des programmes et de la maîtrise du risque financier pour la collectivité ;
- ◆ Développer les éléments du projet notamment au regard du calendrier, des objectifs du projet et de la convention
- ◆ déléguer à l'EPF, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la

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

- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Ville respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Ville 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 le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Ville dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

#### **4.3. L'engagement de l'EPF**

L'EPF assurera, et pourra financer le cas échéant, en partenariat avec la Ville :

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

## **ARTICLE 5. — LES ÉTUDES**

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

L'EPF pourra réaliser deux types d'études afin d'accompagner la Ville dans la réalisation de son projet sur l'ensemble des sites : des études de pré-faisabilité renforcée en phase d'anticipation et des études pré-opérationnelles et de cession.

### **➤ Études de pré-faisabilité**

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

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

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

Ces études vont permettre de mesurer la pertinence des projets, d'examiner différentes hypothèses de programmes et de mesurer la capacité de développement des sites. Elles permettent d'accompagner à la définition des projets d'aménagement en faisant notamment établir différents scénarii et en évaluant les conditions essentielles (techniques, juridiques et économiques) de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Elles serviront de base à la préparation des cessions dans les meilleures conditions et à l'application des règles d'intervention de l'EPF inscrites dans le Plan Pluriannuel d'intervention 2014-2018.

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

### **➤ Études pré-opérationnelles**

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

Les études pré opérationnelles conduites par la Ville, en coordination avec l'EPF, permettront ainsi de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération et les éventuelles demandes de subvention ultérieures sollicitées par les opérateurs.

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

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

- d'affirmer les projets et de définir un schéma d'aménagement pour les futurs quartiers (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)



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

### ➤ Appels à projet

Sur la base des conclusions des études pré-opérationnelles, et notamment du parti d'aménagement choisi par la Ville, l'EPF assurera le pilotage des consultations d'opérateurs auxquels la Ville sera associée lors du choix de l'opérateur.

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

Ces esquisses donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain en proposant des modalités d'implantation du bâti et de fonctionnement de la trame urbaine en relation avec le reste de la commune. Il s'agira en réalité de spatialiser les besoins identifiés.

Enfin, cette démarche d'appels à projet permettra à la Ville d'évaluer et de choisir le projet le plus adapté afin de maîtriser la réalisation et faciliter la sortie.

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

## **ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations dites « boulevard Champlain », « ancienne usine à gaz », et « ateliers municipaux », inclus dans les périmètres d'intervention.

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

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

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

En complément, il est convenu dans la convention projet du quartier de l'électricité entre l'EPF et l'Agglomération, la réalisation de logements sur les anciens terrains EDF.

### ***6.1. L'acquisition amiable***

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

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

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

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

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

### **6.2. L'exercice du droit de préemption urbain**

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

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

La Ville :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

##### ***9.1. Conditions juridiques de la revente***

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

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

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> 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**<sup>(2)</sup> 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<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup>Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

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

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

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

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

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

L'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques respectent les objectifs généraux de l'EPF, notamment pour la réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30% de logements sociaux, (30% de PLAI) et poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et des loyers de sortie.

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

La Ville 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 Villes, Communauté d'Agglomérations, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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

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

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

#### **ARTICLE 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**

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

### **11.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre**

En adhérant à la convention-cadre, la Ville est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération, l'EPF, les communes membres et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Président de la communauté d'agglomération ou son représentant, et le directeur général de l'EPF.

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

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

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

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

Un « comité de pilotage projet » associant la Ville et l'EPF est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée. Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Ville reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

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

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

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

## **ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

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

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

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

## **ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

### ***13.1. L'engagement financier de l'EPF***

- ◆ Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à cinq millions d'EUROS HT (5 000 000 € HT).

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

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

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

### ***13.2. L'engagement financier de la Ville***

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

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

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

### ***13.3. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération***

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à apporter un financement au développement du logement social ainsi qu'à l'accession sociale à la propriété selon les modalités en vigueur au moment de la demande de financement.

## **ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

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

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

## **ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 17. - CONTENTIEUX**

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

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

Fait à ... Royan ....., le ... 12 août 2014 ..... en 4 exemplaires originaux

La Ville  
de Royan  
représentée par son Maire,



Didier QUENTIN  
Didier QUENTIN

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

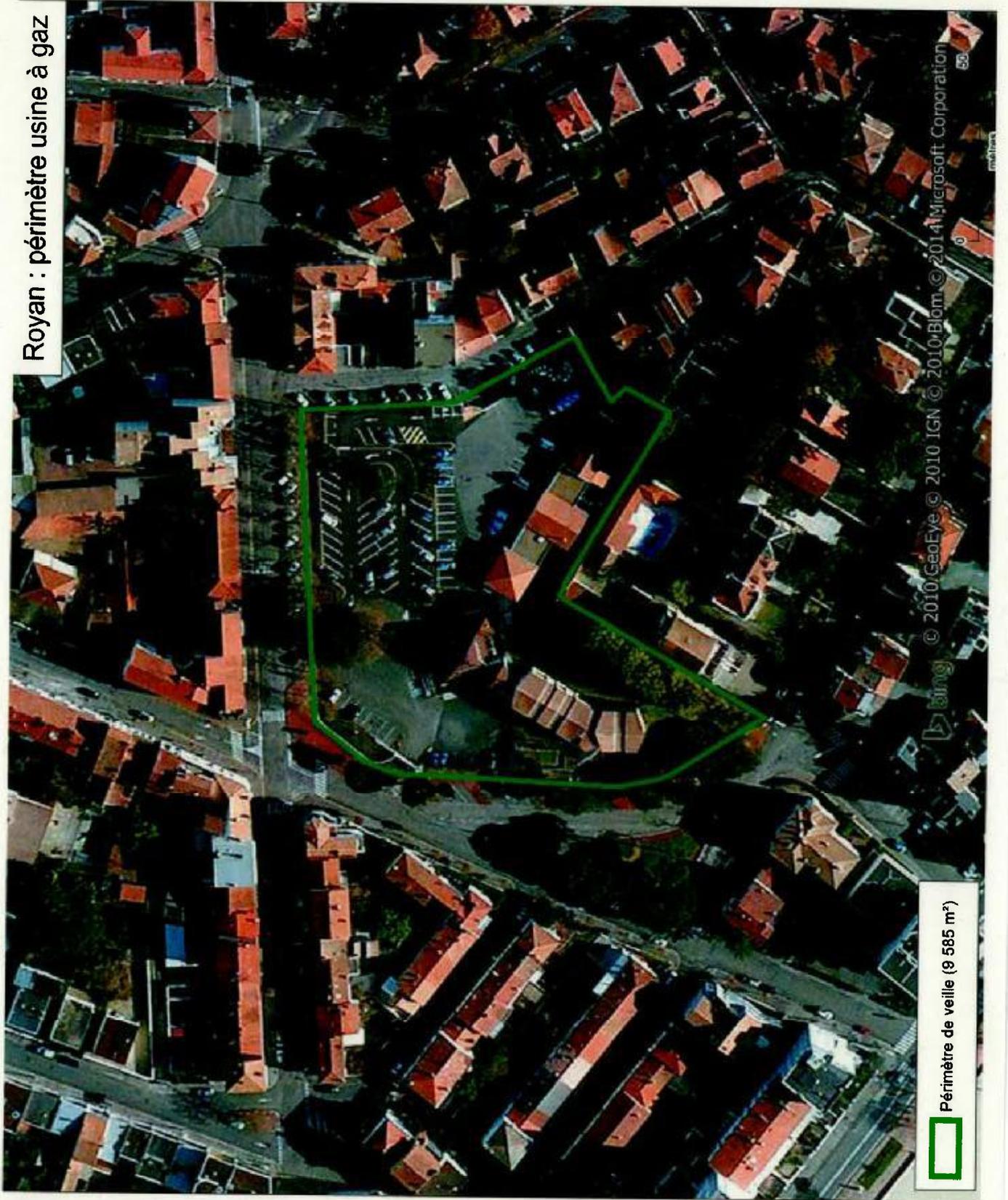
Philippe GRALL  
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/31 en date du 21 juillet 2014.

- Annexe n°1** : Convention Cadre Royan Atlantique
- Annexe n°2** : Plans des différents périmètres d'intervention
- Annexe n°3** : Condition de gestion des biens mis en réserve



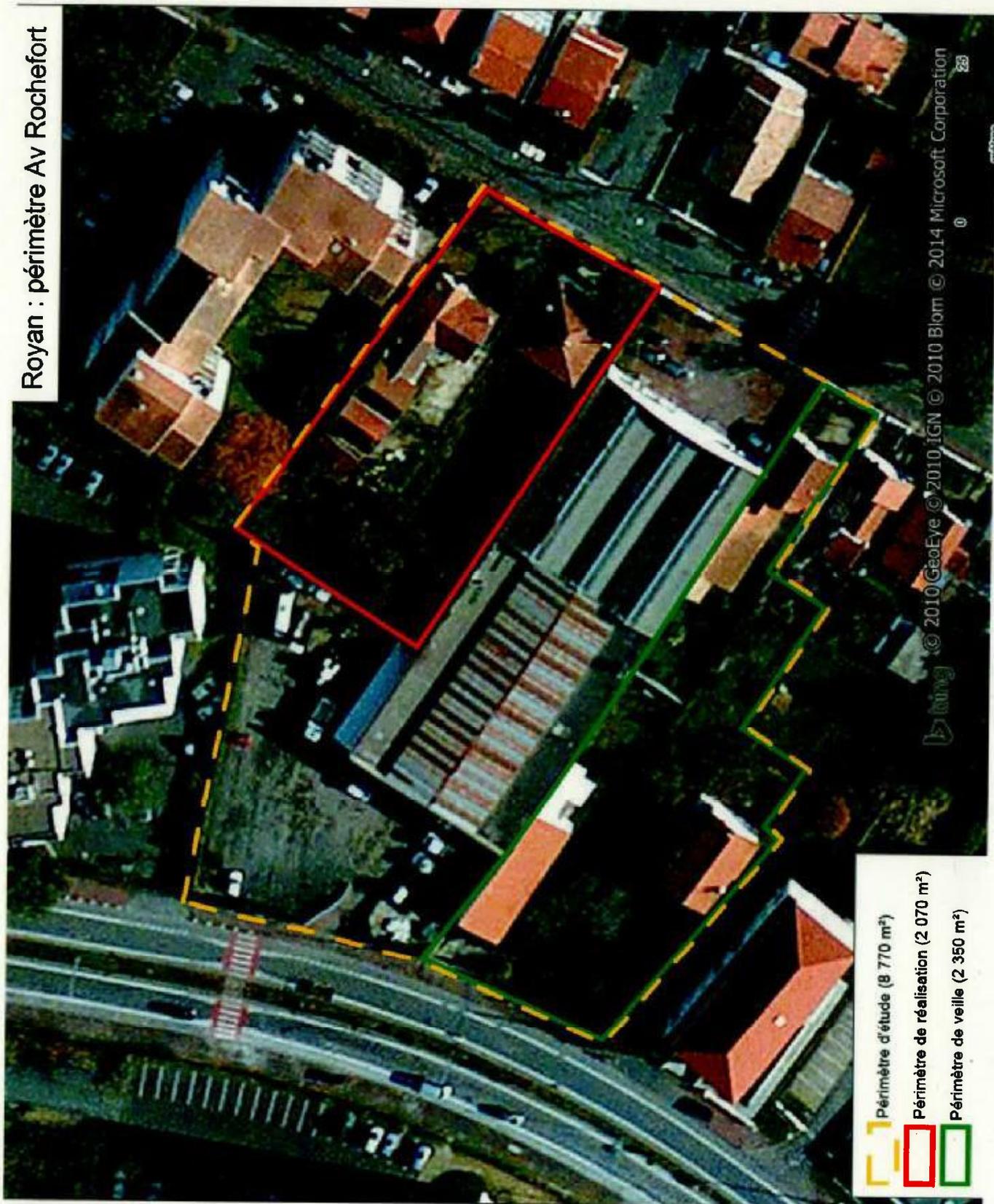
Royan : périmètre usine à gaz



Périmètre de veille (9 585 m<sup>2</sup>)

*Handwritten signatures in blue ink.*

Royan : périmètre Av Rochefort



— Périimètre d'étude (8 770 m<sup>2</sup>)

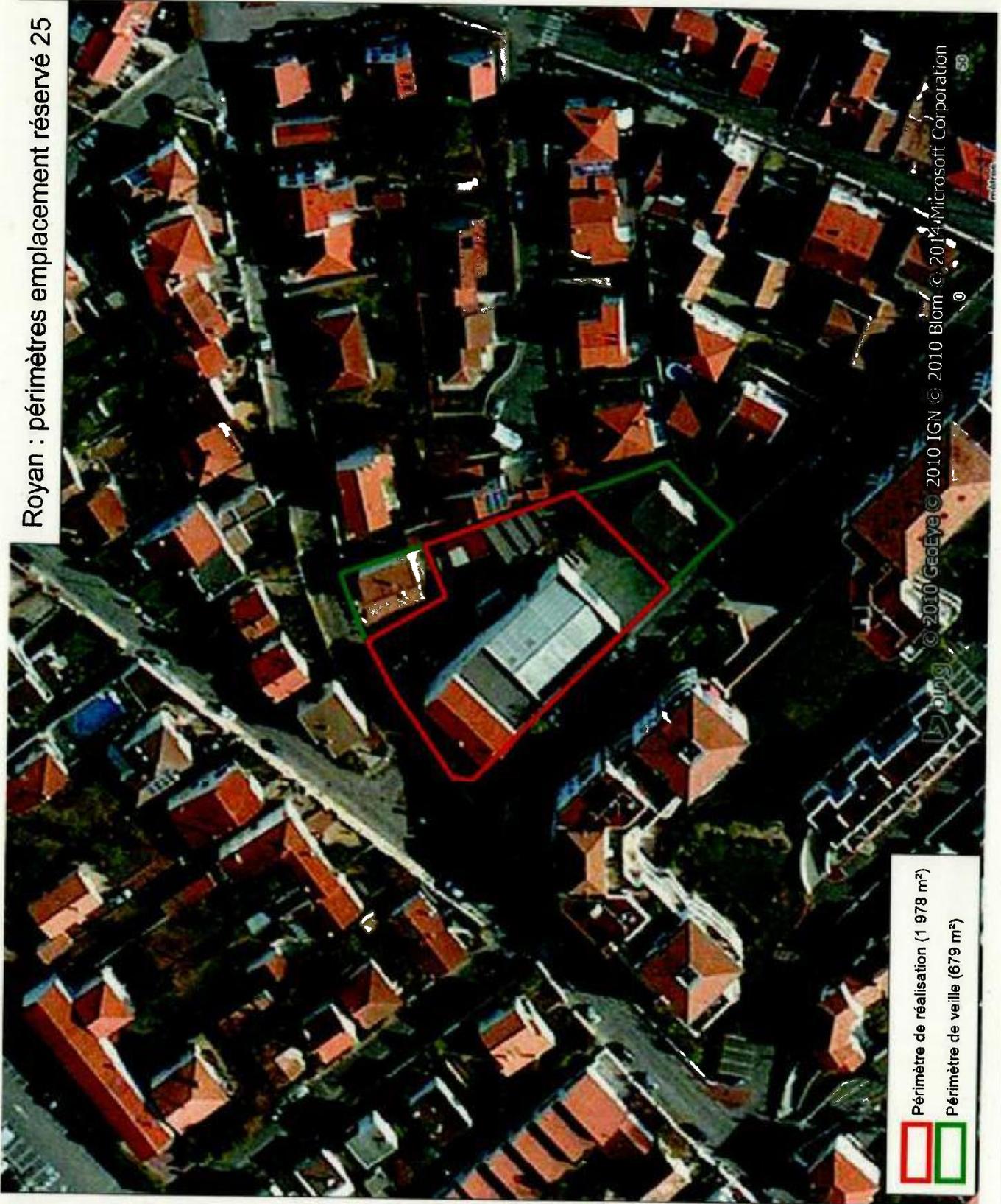
— Périimètre de réalisation (2 070 m<sup>2</sup>)

— Périimètre de veille (2 350 m<sup>2</sup>)

© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom © 2014 Microsoft Corporation

*Handwritten signatures in blue ink.*

Royan : périmètres emplacement réservé 25



Périmètre de réalisation (1 978 m<sup>2</sup>)

Périmètre de veille (679 m<sup>2</sup>)



*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

## **Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF)**

### **Modalités de mise à disposition des biens acquis**

**Article 1 :**

L'EPF prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

**Article 2 :**

Pour chaque bien acquis, l'EPF et la Ville dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF avant sa mise à disposition à la Ville.

**Article 3 :**

Si l'état du bien acquis par l'EPF ou son usage transitoire l'exige, l'EPF, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Ville, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

**Article 4 :**

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

**Article 5 :**

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Ville assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

**Article 6 :**

La Ville ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.



**Article 7 :**

La Ville fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Ville se désiste de tout recours contre l'EPF pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

**Article 8 :**

La Ville est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Ville alerte l'EPF sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

**Article 9 :**

Dans le cas particuliers, où la Ville souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF.

### **Occupation des biens**

**Article 10 :**

Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la Ville peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Ville fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

**Article 11 :**

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF peut autoriser la Ville à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Ville prendra fin de plein droit.

**Article 12 :**

La Ville rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.

La Ville remet à l'EPF une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

**Article 13 :**

La Ville est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Ville, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

**Article 14 :**

La Ville est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF, sauf accord exprès entre l'EPF et la Ville.

**Durée et fin de la mise à disposition**

**Article 15 :**

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF.

**Article 16 :**

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

**Cas particulier des biens libres à vocation agricole**

**Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

ooooo

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



**CONVENTION CADRE N° 17 – 14 – 001  
RELATIVE À LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
ROYAN ATLANTIQUE**

**ET**

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

**ENTRE**

La **Communauté d'Agglomération Royan Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est – 107, Avenue de Rochefort – 17201 ROYAN Cedex – représentée par Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, son Président, dûment habilité par la délibération du Conseil Communautaire n° CC-140523-F1 du 23 mai 2014,

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

D'une part

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014-014 du 04 mars 2014,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

### La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Située dans le département de la Charente-Maritime, entre les estuaires de la Seudre et de la Gironde, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) comprend 34 communes. Elle compte près de 79 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Sa localisation sur la côte atlantique et la qualité de son cadre de vie en font un territoire attractif. Aussi la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique voit-elle sa population croître bien que les jeunes quittent le territoire. La pression foncière est forte et les prix du foncier élevés. L'étalement urbain est à l'œuvre et engendre une augmentation du nombre des déplacements.

Le 4 février 2008, le Conseil communautaire adopte le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération. Dès lors, elle a porté une attention toute particulière au logement locatif public, très faiblement représenté dans le parc de résidences principales. La forte participation de la Communauté d'Agglomération au financement des programmes des bailleurs sociaux a ainsi permis d'amorcer le développement du parc de logements locatifs aidés. Il reste néanmoins à développer puisque, d'une part, 85 % des locataires du territoire peuvent prétendre à un logement social et que, d'autre part, 6 communes sont concernées par les dispositions des lois SRU et DALO codifiées dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre de sa politique du logement d'intérêt communautaire, la Communauté d'Agglomération participe également à l'accession aidée à la propriété pour les ménages à revenus modestes. À travers son adhésion au programme « Habiter Mieux » et l'implication de son Espace Info Energie, elle agit pour la réduction de la précarité énergétique des propriétaires occupants à faibles revenus conformément au Plan Climat-Energie Territorial approuvé le 24 mai 2013.

La constitution de réserves foncières est également mise en œuvre.

Afin de poursuivre l'action de la Communauté d'Agglomération dans le domaine de l'habitat, le Conseil communautaire a par délibération du 27 juin 2013 :

- prescrit l'élaboration du second PLH ;
- prorogé le PLH adopté en 2008 jusqu'à l'adoption du second PLH prévue en 2015.



## **L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

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

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

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 zones tendues, les centres-bourgs, les centres-villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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 souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

**L'EPF accompagne la Communauté d'Agglomération partenaire afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus pour faire émerger des opérations contribuant à l'image exemplaire du territoire.**

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.

L'EPF et la Communauté d'Agglomération ont donc convenu de s'associer en élaborant la présente convention cadre pour permettre à cette dernière, ainsi qu'à ses communes membres, de conduire sur le long terme une politique foncière active sur le territoire communautaire afin de tendre vers un équilibre social de l'habitat et une mixité urbaine et sociale dans le respect des principes du développement durable.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION-CADRE**

La présente convention cadre fixe les objectifs et principes généraux ainsi que les modalités de la collaboration entre l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, la Communauté d'Agglomération et les communes membres pour la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat. Elle servira de référence pour la conclusion de conventions opérationnelles, dénommées conventions d'adhésion-projet, entre la Communauté d'Agglomération, l'EPF et les communes membres de la Communauté d'Agglomération.

De manière plus précise, la présente convention cadre vise à définir :

- les engagements et obligations que prennent la Communauté d'Agglomération et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations visant à favoriser l'accès au logement abordable et entrant dans le cadre de leurs leurs priorités partagées ;
- définir les modalités d'adhésion des communes de la Communauté d'Agglomération à la présente convention cadre ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération.

### **ARTICLE 2. — LES PRIORITÉS PARTAGÉES**

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

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

### **ARTICLE 3. — LES ÉTUDES**

L'EPF réalisera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un diagnostic foncier du territoire communautaire qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. L'EPF accompagnera ainsi la Communauté d'Agglomération dans l'élaboration d'une stratégie foncière et la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, y compris au travers des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières, la mise en œuvre d'habitat intergénérationnel...

Ce diagnostic permettra l'identification de secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en déshérence, ...) susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment.

Une attention toute particulière sera portée au repérage :

- du foncier inoccupé à usage d'habitation, commercial, industriel... ;
- des campings, des centres de vacances... ;
- des parcelles mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat, et notamment d'habitat aidé.

L'EPF contribuera ainsi, avec la Communauté d'Agglomération, à la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

Une fois les secteurs opérationnels identifiés, l'EPF pourra engager, en amont même des acquisitions, des études de préfaisabilité permettant d'alimenter la négociation foncière, d'apprécier les conditions techniques et financières des programmes envisagés et de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

À travers son expertise, l'EPF sera en mesure de conseiller la Communauté d'Agglomération et les communes et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des acquisitions envisagées afin de limiter ainsi les risques de déficit pour les collectivités.

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

### **ARTICLE 4. — LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES**

La mise en œuvre concrète des axes d'intervention prioritaire exposés ci-dessus s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles, dénommées conventions d'adhésion-projet, entre :

- l'EPF et la Communauté d'Agglomération lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est communautaire ;
- l'EPF, la Communauté d'Agglomération et la commune lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est communale.

Ces conventions pourront déterminer plusieurs périmètres en fonction des phases d'intervention et fixeront le budget prévisionnel portant sur les études et les acquisitions, les termes du projet (objectifs, engagements, ..), la durée des conventions et les modalités d'intervention, les conditions de gestion et des précisions sur les conditions de revente.

Elles concerneront les études, la veille foncière, la maîtrise et la gestion d'emprises foncières nécessaires à des projets :

- comportant un minimum de 25 % de logements locatifs social public (PLUS et PLAI) dans les communes concernées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- pour lesquels le maître d'ouvrage se sera engagé, par délibération, à avoir recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de l'accompagner dans la définition du périmètre opérationnel, du programme dans les phases de définition et construction du projet d'aménagement. Cette mission prendra notamment en compte les thèmes suivants :



- formes urbaines, densité, consommation d'espace ;
- cohésion et mixité sociale,
- déplacements et accessibilité ;
- paysage, biodiversité, bruit et nuisances ;
- eau, sol ;
- énergie, déchets et rejets ;
- matériaux ;
- concertation, information du public...

Chaque convention opérationnelle déclinera les engagements des contractants :

- les études à réaliser et à financer par l'EPF ;
- le périmètre d'intervention de l'EPF ;
- la démarche d'acquisition foncière ;
- la délégation du DPU par le titulaire à l'EPF sur son périmètre d'intervention ;
- les conditions de gestion des biens acquis par l'EPF ;
- la mise en état et en sécurité du foncier ;
- les démarches de revente ;
- le paiement du prix de cession et la clôture de la convention ;
- le déroulement et le dispositif de suivi de la convention opérationnelle ;
- l'engagement financier des partenaires ;
- la durée de ladite convention.

L'engagement des conventions opérationnelles ne pourra intervenir que pendant la durée de la convention cadre. L'exécution des conventions opérationnelles pourra cependant se poursuivre au-delà de cette durée.

Dans le cas où l'évolution des projets proposés par les communes ne permettrait plus de répondre aux objectifs précités et précisés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération ou l'EPF se réserve le droit de demander de mettre un terme à la convention opérationnelle selon les dispositions prévues à cet effet dans cette dernière.

## **ARTICLE 5. — L'ENGAGEMENT DES CONTRACTANTS À LA CONVENTION CADRE**

Les interventions de l'EPF se feront en accord avec les communes concernées et conformément aux dispositions de la présente convention-cadre.

### ***5.1. L'engagement de la Communauté d'Agglomération***

La Communauté d'Agglomération informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'habitat et d'aménagement du territoire. À ce titre, elle associera étroitement l'EPF à l'élaboration du second PLH et du SCoT.

La Communauté d'Agglomération s'engage également à assurer l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles.

Par ailleurs, sauf avenant spécifique, la Communauté d'Agglomération s'engage à honorer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements financiers et techniques qu'elle a souscrits dans la présente convention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

### ***5.2. L'engagement de l'EPF***

L'EPF accompagnera la Communauté d'Agglomération pour :

- une meilleure connaissance du territoire ;
- la réalisation d'un diagnostic foncier identifiant les gisements fonciers potentiels de l'agglomération ;



- l'élaboration d'un référentiel foncier identifiant les biens mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat social ;
- l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions opérationnelles.

## **ARTICLE 6. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

### ***6.1. L'engagement financier de l'EPF***

Dans le cadre des études conduisant à la réalisation d'un diagnostic foncier, ou à la définition de périmètres opérationnels d'intervention, l'EPF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût de ces études et en assurera la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques respectant les objectifs généraux de l'EPF et permettant :

- la réalisation d'opérations de logements dont 30 % de logements sociaux sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et maîtrise des loyers de sortie ;
- la restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centre-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de restructuration de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire.

L'éligibilité des opérations à ce dispositif de minoration foncière et le calcul du montant éventuel de cette minoration feront l'objet d'un examen au cas par cas par l'EPF, sur la base des projets détaillés, répondant aux objectifs cités précédemment et des bilans financiers prévisionnels des opérations.

### ***6.2. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération***

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à octroyer des subventions aux bailleurs sociaux et aux particuliers dans le cadre des aides au développement du parc locatif aidé et de l'accession sociale à la propriété, selon les délibérations en vigueur à la date de dépôt de la demande de subvention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions.

## **ARTICLE 7. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**

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

La démarche de pilotage de la convention-cadre s'effectue dans le cadre d'un comité de pilotage associant la Communauté d'Agglomération, l'EPF, les communes adhérentes et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Président de la Communauté d'Agglomération, ou son représentant, et le Directeur Général de l'EPF.

Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an à l'initiative de la Communauté d'Agglomération, ou de l'EPF pour :

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

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

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

#### **ARTICLE 8. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

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

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

#### **ARTICLE 9. — LA DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées.

La présente convention cadre permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31/12/2018.

Le cas échéant, un avenant déclinera les orientations et le programme d'actions énoncés dans le futur PLH.

Toute modification du Programme Pluriannuel d'Intervention, ou une évolution de la politique locale de l'habitat en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention.

Il sera alors procédé à un constat sur l'impact des telles évolutions sur les conventions opérationnelles selon les modalités prévues à l'article 10.

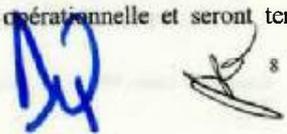
#### **ARTICLE 10. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation, et afin de juger de l'opportunité de poursuivre la mission confiée à l'EPF, 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 contradictoire en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées à la présente convention-cadre. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées et le bilan complet des prestations effectuées par l'EPF, par les communes et la Communauté d'Agglomération, donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment :

- le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Communauté d'Agglomération l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire ;
- le bilan financier de la convention cadre et de chacune des conventions opérationnelles ;
- le montant des sommes engagées par l'EPF que devra rembourser la Communauté d'Agglomération ;
- le montant des sommes sur lesquelles la Communauté d'Agglomération est engagée à travers les conventions opérationnelles, le cas échéant.
- au cas par cas selon l'état d'avancement des différents projets, à la signature d'éventuels avenants aux conventions d'adhésion-projet, précisant les nouvelles dispositions du partenariat.

À défaut, l'EPF et la Communauté d'Agglomération resteront engagés par les termes de la présente convention jusqu'à l'achèvement de l'exécution de la dernière convention opérationnelle et seront tenus



d'assurer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements techniques et financiers souscrits.

**ARTICLE 11. — LE CONTENTIEUX**

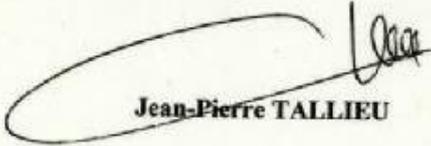
À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

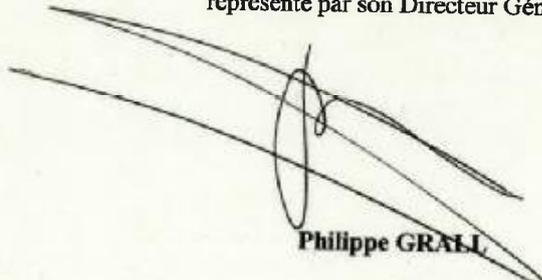
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers, le 6/08/2014, en quatre exemplaires originaux

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

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

  
Jean-Pierre TALLIEU

  
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014.1.06  
du 04 mars 2014.