

Envoyé en préfecture le 21/03/2023

Reçu en préfecture le 21/03/2023

Publié le

S²LO

ID : 085-200072882-20230320-2023D32-DE



Vie et communauté
Boulogne de communes

VILLE DU **POIRÉ**
SUR VIE

**COMMUNE DU POIRE SUR VIE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
VIE ET BOULOGNE**

**CONVENTION D'ETUDE EN VUE DE REALISER UN
PROJET DE RECONVERSION DU SITE
« CHARPENTES FOURNIER »**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	5
CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION	7
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION	7
ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION	7
2.1 Périmètres d'études.....	7
2.2 Secteur(s) pré-opérationnel(s) en veille foncière.....	7
2.3 Secteur(s) opérationnel(s) en maîtrise foncière.....	8
2.4 Extension exceptionnelle des périmètre(s)	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF DE LA VENDEE.....	8
ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION.....	8
CHAPITRE 2 : OBJECTIFS PARTAGES.....	9
ARTICLE 5 - ENJEUX D'AMENAGEMENT	9
ARTICLE 6 - DEFINITION DU PROJET ET ELEMENTS DE PROGRAMME	9
6.1 Définition de projet.....	9
6.2 Eléments de programme	10
CHAPITRE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPF DE LA VENDEE	11
ARTICLE 7 - CONTRIBUER A LA DEFINITION DES PROJETS ET D'UNE POLITIQUE FONCIERE	11
7.1 Contribution à la définition des projets urbains.....	11
7.2 Modalités de financement des études.....	11
ARTICLE 8 - DEMARCHE D'ACQUISITION DE L'EPF DE LA VENDEE	11
8.1 Acquisitions ponctuelles dans le cadre de la veille foncière.....	11
8.2 Acquisitions en vue de la maîtrise foncière.....	13
8.3 Acquisitions par voie d'expropriation (<i>uniquement dans le cadre d'une maîtrise foncière</i>).....	14
ARTICLE 9 - DUREE DU PORTAGE ET DE LA PERIODE D'ACQUISITION	12
ARTICLE 10 - PRESTATIONS DE TIERS - TRAVAUX DE REQUALIFICATION DU FONCIER.....	12
CHAPITRE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA COMMUNE	14
ARTICLE 11 - DEFINITION DES PROGRAMMES ET ETUDES PREALABLES	14
ARTICLE 12 - DELEGATION DES DROITS DE PREEMPTION ET/OU DE PRIORITE	14
ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES DIA	14
ARTICLE 14 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS.....	15
14.1 Biens acquis en l'état libre.....	15
14.2 Biens acquis en l'état occupé.....	15
ARTICLE 15 - ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS ET SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS	16
15.1 Engagement de rachat des biens acquis.....	16
15.2 Suivi périodique des biens acquis.....	16
ARTICLE 16 - CHOIX DES TIERS	16
ARTICLE 17 - TRANSMISSION DE DONNEES	17
17.1 Documents d'urbanisme.....	17
17.2 Autres documents.....	17

CHAPITRE 5 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE	18
ARTICLE 18 - CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE.....	18
ARTICLE 19 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION	18
19.1 Principes de calcul.....	18
19.2 Revente à des tiers autres que la commune ou à la communauté de communes	19
ARTICLE 20 - VERSEMENT DES AVANCES - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE	19
20.1 VERSEMENT DES AVANCES	23
20.2 VERSEMENT DU SOLDE OU PAIEMENT DU PRIX.....	24
ARTICLE 21 – SUIVI DE L’APRES CESSION.....	19
21.1 RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LA COMMUNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	19
19	
21.2 COMMUNICATION.....	20
CHAPITRE 6 : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION.....	21
ARTICLE 22 - MISE EN PLACE D’UN DISPOSITIF DE SUIVI	21
ARTICLE 23 - EVOLUTION DE LA CONVENTION.....	21
ARTICLE 24 - RESILIATION DE LA CONVENTION	21
ARTICLE 25 - CONTENTIEUX.....	22
ANNEXE N° 1	23
PLAN DE SITUATION	23
ANNEXE N° 2	24
PLANS DE DELIMITATION DES PERIMETRES.....	24
ANNEXE N° 3	25
JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS.....	25

Entre

La communauté de communes Vie et Boulogne, représentée par son président, Monsieur Guy PLISSONNEAU dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du xxxxxxxxxxxx,

Désignée ci-après « la communauté de communes »,

Et

La commune du Poiré sur Vie, représentée par son Maire, Madame Sabine ROIRAND, dûment habilité(e) à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du,

Désignée ci-après « la commune »

Et

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée, établissement public à caractère industriel et commercial, sis 123, boulevard Louis Blanc à La Roche-sur-Yon, représenté par son Directeur Général, Monsieur Thomas WELSCH, nommé à cette fonction suivant l'arrêté ministériel en date du 6 avril 2022, et dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'administration en date du,

Désigné ci-après « EPF de la Vendée »

D'autre part,

PREAMBULE

Située à une quinzaine de kilomètres du centre de La Roche-sur-Yon, la commune du Poiré-sur-Vie est membre de la communauté de communes de Vie et Boulogne. Elle bénéficie d'un vaste territoire de 7 190 hectares, dont l'extrémité Est est traversée par la départementale 937 (axe La Roche-sur-Yon / Montaigu). Ce territoire de 8 600 habitants est structuré en deux pôles : le bourg principal situé à l'écart de la voie rapide (environ 6km), et le secteur du Beignon-Basset constitué de plusieurs hameaux et zones d'activité d'importance de part et d'autre de cet axe.

L'identité communale du Poiré-sur-Vie est donc à la fois forgée par une forte ruralité et une influence très marquée du pôle urbain yonnais. La population de la Communauté de Communes Vie et Boulogne atteint 45 000 habitants sur 15 communes. Ce territoire accueille également de nombreuses entreprises (environ 2000), dont certaines à rayonnement national ou international (Cougnaud, Dubreuil, Beneteau), notamment le long de la voie rapide. Le territoire est également riche d'un tissu de PME très dynamiques situés pour certaines d'entre elles plus près des bourgs, voire en cœur de bourg.

L'entreprise Charpentes FOURNIER occupe notamment un site d'environ 10 ha en plein bourg du Poiré sur Vie. L'entreprise a prévu de se déplacer à court / moyen terme sur un autre secteur de la commune. La Communauté de Communes (en charge du développement économique) et la commune souhaitent anticiper la reconversion de ce site en pleine zone agglomérée, et bordé de quartiers essentiellement résidentiels. La reconversion de ce site représente un enjeu fort. Il s'agit d'une opportunité pour le développement du territoire communal et intercommunal mais aussi d'une contrainte du fait de l'envergure du site et de l'importance du patrimoine bâti.

La communauté de communes et la commune ont donc sollicité l'EPF de la Vendée pour l'accompagner dans la revalorisation de ce site. Il s'agit dans un premier temps de réaliser des études pour connaître les conditions de mutation et de transformation de ce foncier. Une intervention plus directe de l'EPF pourrait avoir lieu dans un second temps (par le biais d'une convention d'action foncière), en fonction du calendrier de transfert des activités de l'entreprise et des conditions financières de cession du site. Sa reconversion permettrait de renforcer l'offre de logements dans un secteur confronté à une pénurie de logements (bassins d'emploi très important), de créer de nouvelles entreprises et équipements sur une partie du site.

La démographie de la commune suit une trajectoire assez similaire à celle de la communauté de communes puisque les deux entités ont connu une forte croissance sur la période 1999-2013 (taux de croissance annuel moyen de plus de 2% par an), avant de connaître un net ralentissement entre 2013 et 2019 (respectivement 0.6% et 1.2% par an). Ce ralentissement est essentiellement dû à une chute du solde migratoire. Le parc de logement de la commune compte actuellement environ 3 500 logements, dont environ 7,5 % de logement à caractère social (ratio en légère hausse depuis 2013).

L'EPF de la Vendée a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans la mesure où l'avancement du(es) projet(s) urbain(s) détermine la nature des actions foncières à conduire sur les périmètres définis conventionnellement, la présente convention

a vocation à évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que la collectivité s'engage dans la définition et la réalisation de son(es) projet(s).

L'EPF de la Vendée intervient conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020/2024 approuvé, par délibération de son Conseil d'administration le 27/11/2019.

A ce titre, cinq orientations stratégiques ont été définies par le Conseil d'administration :

1. Limiter l'étalement urbain en favorisant le développement des centralités,
2. Soutenir et amplifier la production de logements,
3. Faciliter les mutations des activités économiques,
4. Contribuer à la protection des espaces naturels remarquables et prévenir les risques naturels et technologiques,
5. Accompagner le changement et soutenir l'innovation.

Les objectifs de la commune correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'EPF de la Vendée.

La commune du Poiré sur Vie, la Communauté de Communes Vie et Boulogne et l'EPF de la Vendée ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à réaliser des programmes de logements et/ou d'activités, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par la commune.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention vise à :

- définir les engagements que prennent la commune du Poiré sur Vie, la communauté de communes Vie et Boulogne et l'EPF de la Vendée en vue d'étudier les conditions de réalisation d'un projet urbain à vocation mixte (habitat, développement économique et accueil d'équipements) ainsi que les conditions dans lesquelles les biens **susceptibles d'être** acquis par l'EPF de la Vendée seront revendus à la commune, à la communauté de communes, ou à un tiers de son choix,
- préciser les modalités d'intervention de l'EPF de la Vendée.

La commune et la communauté de communes confie à l'EPF de la Vendée les actions suivantes :

- définir une stratégie foncière au moyen d'une analyse foncière sur le périmètre défini à l'article 2.1 de la présente convention,
- accompagner la commune et la communauté de communes pour engager et suivre l'étude urbaine à réaliser,
- si la commune et / ou la communauté de communes ne réalise pas l'opération en régie, l'accompagner dans le choix d'un ou plusieurs opérateurs.
- conduire des actions foncières spécifiquement corrélées au stade d'avancement des projets par **veille foncière** pour **anticiper ou** réaliser des acquisitions ponctuelles par exercice du droit de préemption urbain, voire par voie amiable sur sollicitation des propriétaires ou par prospection de l'EPF de la Vendée sur le(s) **secteur(s) pré-opérationnel(s)** identifié(s) à l'article 2.2, préalablement à l'engagement opérationnel des projets,

ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 PERIMETRES D'ETUDES

Le périmètre d'études porte sur un secteur d'environ 10 ha comprenant la totalité de l'emprise de l'entreprise « Charpentes FOURNIER », des entreprises riveraines, et un terrain maraîcher (voir plans figurant en annexe 1 et 2). Les bâtiments industriels occupent une emprise de plus de 20 000 m² (dont un bâtiment de 7 500m² et de 300m de long).

2.2 SECTEUR(S) PRE-OPERATIONNEL(S) EN VEILLE FONCIERE

Les périmètres de veille foncière couvrent 23 parcelles sur une surface de 100 168 m². Cela comprend l'ensemble des terrains et bâtiments actuellement exploités par les entreprises existantes. Une parcelle à usage de parking est séparée du reste du site par une voie publique.

Les références cadastrales sont les suivantes (cf. plan figurant en annexe 2) :

Commune de Le Poiré sur Vie :

- Section AC 88, 115
- Section AI 6, 15, 33, 34, 35, 69, 70, 142, 144, 156, 157, 159, 276, 277, 278, 279, 280, 282, 283, 284
- Section ZR 234

Ces parcelles sont couvertes par la zone UBa (environ 2 000m²) et UE du PLU.

2.3 EXTENSION EXCEPTIONNELLE DES PERIMETRE(S)

L'EPF de la Vendée interviendra exclusivement sur les périmètres définis ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou une réponse à la demande d'acquisition (article L 211-5 du code l'urbanisme) de l'EPF de la Vendée par délégation de la communauté de communes, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra extension des périmètres.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF DE LA VENDEE

Le montant de l'engagement financier de l'EPF de la Vendée au titre de la présente convention est plafonné à **200 000 euros HT**.

Il est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment au paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations mentionnés à l'article 10 ci-après,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est fixée à **18 mois** à compter de la date de signature des présentes.

Cette durée pourra être modifiée en application de l'article 23 de la présente convention.

CHAPITRE 2 : OBJECTIFS PARTAGES

ARTICLE 5 - ENJEUX D'AMENAGEMENT

Les études et projets seront en cohérence avec les objectifs définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention :

- Limiter l'étalement urbain en favorisant le développement des centralités.
L'objectif d'économie d'espace se traduit en priorité par la reconquête de secteurs d'urbanisation délaissés ou dégradés afin d'encourager la qualité, notamment environnementale des opérations.
- Privilégier les projets faisant l'objet de réflexions sur l'application des règles d'urbanisme, notamment au regard de la densité et poursuivant des objectifs affirmés de mixité sociale et des ambitions environnementales affichées.

Le respect de ces objectifs par la commune, la Communauté de Communes ou les opérateurs qu'elle désignera sera assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges assortissant les actes de cession par l'EPF de la Vendée, précisant la nature des contraintes imposées.

Le transfert de l'entreprise Charpentes FOURNIER, envisagé à court / moyen terme, pourrait laisser vacante une vaste emprise en pleine zone agglomérée. Au regard de la configuration du site, l'avenir des autres entreprises présentes sur ce secteur doit également être pris en compte du fait de leur isolement potentiel à terme (deux entreprises à chaque extrémité du périmètre pour une surface totale de 6783 m² de terrain et 1332 m² de bâtiments). La communauté de communes Vie et Boulogne et la commune du Poiré sur Vie se sont donc saisies de cette problématique, pour anticiper et préparer au mieux la reconversion du site **le cas échéant**. Les deux collectivités ont souhaité solliciter l'EPF pour bénéficier de ses compétences et de ses moyens dans la reconversion des sites industriels.

ARTICLE 6 - DEFINITION DU PROJET ET ELEMENTS DE PROGRAMME

Pour traduire les enjeux et objectifs (article 5) en projet et définir un programme les parties conviennent de conduire des études.

6.1 DEFINITION DE PROJET

Des études de faisabilité devront être menées sur le secteur et permettront de préciser les conditions de la réalisation d'un projet urbain. Elles devront en particulier préciser le potentiel de reconversion / construction sur le site, la programmation, et le parti d'aménagement. Elles devront préalablement confirmer le périmètre opérationnel. L'objectif est in fine de sécuriser l'acquisition du foncier et d'en préciser les conditions.

L'équipe pluridisciplinaire retenue s'attachera à étudier les possibilités de reconversion de certains bâtiments existants pour héberger de nouvelles activités (mutabilité, adaptabilité)

mais aussi les conditions de leur démantèlement afin de réaménager le site en un nouveau quartier mixte. Les études de faisabilité devront ainsi être particulièrement orientées sur le volet technique (désamiantage, démolition, dépollution), mais aussi sur le volet programmatique en veillant à proposer une diversité de formes urbaines et donc de densité pertinente sur ce site. Ces études devront également prendre en compte l'enjeu d'ouverture et de connexion du site au centre bourg, aux quartiers résidentiels riverains, mais aussi au projet d'aménagement des Genets.

6.2 ELEMENTS DE PROGRAMME

Le site pourrait accueillir des logements (environ 50% de la surface), des activités économiques (environ 35%) et des équipements (environ 15%). Le projet contribuera à répondre à la demande globale de logements et d'implantation d'entreprises sur le secteur. Ces premières orientations programmatiques seront toutefois à réinterroger lors des études de faisabilité.

Le projet devra néanmoins atteindre une densité minimum de 25 logements par hectare et comporter une part minimale de 20 % de logements sociaux. Le ratio de densité pourra être affiné en fonction de la programmation du site.

CHAPITRE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPF DE LA VENDEE

ARTICLE 7 - CONTRIBUER A LA DEFINITION DES PROJETS ET D'UNE POLITIQUE FONCIERE

7.1 CONTRIBUTION A LA DEFINITION DES PROJETS URBAINS

L'EPF de la Vendée assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la commune et la communauté de communes.

7.2 MODALITES DE FINANCEMENT DES ETUDES

Les dépenses liées aux études et études complémentaires éventuelles (notaire, géomètre, ingénierie d'études, huissier, avocat, expert, ...), supportées par l'EPF de la Vendée seront intégrées dans le calcul du prix de revient, conformément à l'article 19.1.

ARTICLE 8 - DEMARCHE D'ACQUISITION DE L'EPF DE LA VENDEE

Les acquisitions effectuées par l'EPF de la Vendée se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix agréé par France Domaine selon la réglementation en vigueur, ou le cas échéant fixé par le juge de l'expropriation.

L'EPF de la Vendée n'engagera des négociations qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du Maire de la commune et du Président de la Communauté de Communes.

8.1 ACQUISITIONS PONCTUELLES DANS LE CADRE DE LA VEILLE FONCIERE

Sur le périmètre pré-opérationnel défini à l'article 2.2, l'EPF de la Vendée prépare les acquisitions foncières nécessaires à l'engagement opérationnel à des prix compatibles avec l'équilibre du projet. L'EPF de la Vendée pourra procéder à des acquisitions ponctuelles soit par négociation amiable sur sollicitation des propriétaires ou par prospection de l'EPF de la Vendée, soit par délégation des droits de préemption et/ou de priorité, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.214-1 et suivants, L.240-1 et suivants, et L.321-1; et du Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2122-22, 15°, 22° et L.2122-23.

Sur les périmètres de veille foncière visés à l'article 2.2, chaque DIA donnera lieu à un examen systématique visant à déterminer pour la commune ou la communauté de communes l'intérêt de la préemption après avis de l'EPF de la Vendée.

ARTICLE 9 - DUREE DU PORTAGE ET DE LA PERIODE D'ACQUISITION

Le portage s'achèvera au plus tard au terme de la convention et le cas échéant de ses avenants quelle que soit la date des acquisitions.

Sous réserve de dispositions particulières prévues dans la convention, la revente des biens par l'EPF de la Vendée aux opérateurs (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs) est immédiatement exigible, sans attendre le terme de la convention ou la fin de portage prévue, dès lors que les conditions suivantes sont remplies :

- pour la revente à un opérateur constructeur, dès lors que la dernière des conditions exigibles suivantes est remplie :
 - obtention du dossier loi sur l'eau (déclaration/autorisation),
 - obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours (recours des tiers et retrait administratif),
 - logement social : obtention de la décision de financement ;
- pour la revente à un aménageur, dès lors que la dernière des conditions exigibles suivantes est remplie :
 - dans le cadre d'une concession, aménageur désigné et traité de concession signé,
 - obtention du permis d'aménager ou dossier de réalisation de ZAC approuvé purgé de tous recours (recours des tiers et retrait administratif),
 - obtention du dossier loi sur l'eau (déclaration/autorisation).

Dans l'hypothèse d'un recours à l'encontre des autorisations et des délibérations visées ci-dessus, les parties se réuniront afin de définir les conditions de sortie de l'opération.

La durée de portage conventionnelle est interrompue si la commune ou la communauté de communes renonce à une opération ou modifie substantiellement son programme.

Dans ce cas, la revente est immédiatement exigible et il est fait application des articles 19.1 et 20.

ARTICLE 10 - PRESTATIONS DE TIERS - TRAVAUX DE REQUALIFICATION DU FONCIER

L'EPF de la Vendée pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc...

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF de la Vendée pourra réaliser 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 diagnostics ou de fouilles archéologiques, de travaux de démolition, de mise en sécurité, de remise en état des sols et pré-paysagement, de mesures de remembrement, 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.

La commune et la communauté de communes seront associées à la définition et au pilotage des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols. Elle pourra également être associée au choix des prestataires.

Préalablement à certaines acquisitions de biens sur lesquels existe une suspicion de pollution (ou de vestiges archéologiques), des sondages pourront être engagés par l'EPF de la Vendée dès lors qu'ils seront prévus dans le cadre de promesses de vente, permettant le cas échéant de moduler les prix d'acquisition.

PROJET

CHAPITRE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA COMMUNE

ARTICLE 11 - DEFINITION DES PROGRAMMES ET ETUDES PREALABLES

La communauté de communes et la commune s'engagent à définir les projets de développement et les programmes portant sur les périmètres définis à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité conformément aux articles 5 et 6.

La communauté de communes et la commune s'engagent à arrêter un programme qui respecte les engagements souscrits dans la présente convention notamment au chapitre 2.

La communauté de communes et la commune s'engagent à délibérer au regard de la faisabilité économique sur le résultat des études et la validation de la programmation afin de permettre l'engagement de la phase pré-opérationnelle ou opérationnelle.

Plus généralement, la communauté de communes et la commune s'engagent à adresser à l'EPF de la Vendée toutes les délibérations relatives au projet.

ARTICLE 12 - DELEGATION DES DROITS DE PREEMPTION ET/OU DE PRIORITE

La communauté de communes prendra les dispositions nécessaires pour déléguer à l'EPF de la Vendée l'exercice des droits de préemption et / ou de priorité si les conditions l'exigent.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.214-1 et suivants, L.240-1 et suivants, et L.321-1 ; et du Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2122-22, 15° et L.2122-23, il s'agira sur les périmètres de veille foncière d'une délégation générale du droit de préemption, au bénéfice de l'EPF de la Vendée.

La communauté de communes et la commune transmettront si besoin l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF de la Vendée : délibération instaurant les droits de préemption et/ou de priorité, *ou* délibération déléguant l'exercice des droits de préemption et/ou de priorité à l'EPF (délégation générale) et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES DIA

La commune et la communauté de communes s'engagent à communiquer toutes les DIA situées en secteur de veille foncière au plus tard dans les 5 jours suivants leur réception, en faisant connaître celles auxquelles elle souhaite que l'EPF de la Vendée donne suite.

Afin de permettre à l'EPF de la Vendée de constituer son observatoire foncier, la commune transmettra, dans la mesure du possible, de façon périodique, un tableau de saisie des DIA

comportant notamment : la date de la DIA, la désignation du bien, sa nature et le prix proposé.

ARTICLE 14 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS

Les modalités techniques relatives à la jouissance et la gestion des biens, complétant les dispositions générales figurant ci-après, sont définies dans l'annexe jointe à la présente convention.

14.1 BIENS ACQUIS EN L'ETAT LIBRE

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

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF de la Vendée informerait la commune collectivité, les biens n'ayant pas vocation agricole sont remis à la commune ou à la communauté de communes dès que l'EPF de la Vendée en devient propriétaire et en a la jouissance, dans le cadre d'un procès-verbal de remise en gestion.

La gestion porte avant tout sur la gestion courante comprenant notamment la surveillance et l'entretien des biens.

La commune et / ou la communauté de communes doit prendre toutes assurances nécessaires la garantissant contre les risques liés à la gestion et à l'occupation éventuelle, de façon à ce que l'EPF de la Vendée ne soit jamais inquiété.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. L'EPF de la Vendée est susceptible d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la démolition.

Toutefois, il peut être jugé opportun de préserver des bâtiments dans certains cas, la commune et / ou la communauté de communes précisera(ont) après avis de l'EPF de la Vendée, donc pour chaque acquisition de parcelle bâtie s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

14.2 BIENS ACQUIS EN L'ETAT OCCUPE

Selon les cas, la gestion des biens occupés peut être assurée par la commune ou la communauté de communes.

Dans tous les cas, la commune et / ou la communauté de communes s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose pour assurer le relogement des locataires ou occupants des logements.

La commune et / ou la communauté de communes s'engagent à rechercher activement la relocalisation, le cas échéant, des commerces et activités afin de permettre une libération rapide des biens en vue de la réalisation du projet.

ARTICLE 15 - ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS ET SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS

15.1 ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS

La commune et / ou la communauté de communes s'engagent à racheter les biens acquis par l'EPF de la Vendée dans les conditions fixées à l'article 9 ci-avant, et au plus tard au terme de la présente convention.

Elles peuvent demander à faire racheter par un (ou des) tiers (opérateur, aménageur, promoteur, bailleur social...) de son choix après avis de l'EPF de la Vendée, dans les mêmes conditions. Elles restent garantes de cette cession.

Dans cette hypothèse, il sera effectué une consultation définie par l'article 16 de la présente convention.

Pour permettre le rachat par la commune et / ou la communauté de communes, l'EPF de la Vendée lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

Cette garantie de rachat par la commune ou la communauté de communes des biens acquis par l'EPF de la Vendée si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention, sera réalisée au plus tard 6 mois après le terme de la convention.

Au-delà de ce délai, la commune et / ou la communauté de communes versera à l'EPF de la Vendée, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

15.2 SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS

La commune et / ou la communauté de communes s'engagent à délibérer sur le bilan des acquisitions réalisées par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la convention qui, en application de l'article L.2241-1 du CGCT sera annexé au compte administratif de la commune et / ou la communauté de communes.

Pour ce faire, l'EPF de la Vendée adressera en début d'année civile, dès la clôture de ses opérations immobilières de l'exercice précédent, un récapitulatif de ses stocks en convention détenus par lui au 31 décembre.

ARTICLE 16 - CHOIX DES TIERS

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs tiers (aménageur, promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux), il sera procédé au choix du tiers selon les dispositions de la législation en vigueur, notamment dans le cas du choix des concessionnaires des opérations d'aménagement.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que les critères de sélection du candidat seront au minimum les suivants :

- compétences de l'opérateur (financières, expériences, moyens...),
- qualités du projet proposé (urbaines, environnementales, sociales (prix de vente)...),
- le montant des charges foncières (éventuellement).

ARTICLE 17 - TRANSMISSION DE DONNEES

17.1 DOCUMENTS D'URBANISME

La commune et la communauté de communes s'engagent à transmettre à l'EPF de la Vendée l'ensemble des documents d'urbanisme (PLU, site patrimonial remarquable...) nécessaire à la mise en œuvre de cette convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils seront transmis à l'EPF de la Vendée dans un format interopérable (shapefile par exemple).

17.2 AUTRES DOCUMENTS

La commune et la communauté de communes s'engagent à transmettre à l'EPF de la Vendée tout document ayant trait aux secteurs de projets (plans topographiques, plans de voirie, études préalables, ...) de préférence sous forme numérique.

PROJET

CHAPITRE 5 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE

ARTICLE 18 - CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE

Les biens acquis par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la présente convention seront rachetés par la commune ou par la communauté de communes (en fonction de la vocation du projet et de leurs compétences respectives) par un tiers de leur choix, au plus tard aux échéances prévues par la présente convention.

La revente des biens acquis par l'EPF de la Vendée par préemption ou par expropriation devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition motivés par un projet déterminé.

La commune, la communauté de communes, ou l'opérateur (tiers) désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

La ou les cession(s) aura (auront) lieu par acte administratif ou notarié au profit de la commune, la communauté de communes, ou de l'opérateur désigné, avec la participation du notaire de l'EPF de la Vendée.

Toute cession à un opérateur autre que la commune ou la communauté de communes se fera dans le cadre d'un cahier des charges, approuvé par les collectivités, précisant les droits et obligations des preneurs afin de garantir le respect par l'opérateur des objectifs partagés définis au chapitre 2 de la présente convention.

Tous les frais accessoires à cette (ces) vente(s) seront supportés par la commune, la communauté de communes, ou l'opérateur désigné.

Dans l'hypothèse où l'EPF de la Vendée n'a procédé à aucune acquisition foncière, la Commune et/ou la communauté de communes seront tenues de lui rembourser l'ensemble des prestations effectuées par des tiers pour son compte.

ARTICLE 19 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF de la Vendée définies dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024.

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

19.1 PRINCIPES DE CALCUL

Le prix de cession (HT) correspond au prix de revient comprenant :

- 1) prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, ingénieur d'études, huissier, avocat, expert, ...) ¹ et, le cas échéant, des frais de libération,
- 2) le cas échéant, frais financiers,
- 3) études de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition
- 4) travaux de remise en état des sols, de mise en sécurité du bâti...,
- 5) solde du compte de gestion ²

Seront déduites de cette somme, lorsqu'elles existent :

- les aides accordées pour la réalisation du projet,
- les recettes locatives reçues par l'EPF de la Vendée pendant la durée de portage,
- les recettes autres que locatives.

19.2 REVENTE A DES TIERS AUTRES QUE LA COMMUNE OU LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés et sociaux se substituant à la commune ou à la communauté de communes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du ou des terrains acquis, avec possibilité d'effectuer une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

Dans le cadre d'une VEFA destinée au logement social, les parties se réuniront pour définir le prix de vente aux opérateurs.

ARTICLE 20 - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE

Le paiement du prix aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la commune ou la collectivité de communes.

ARTICLE 21 – SUIVI DE L'APRES CESSION

Les conditions indiquées dans les deux articles suivants seront reprises dans l'acte de cession des biens concernés par l'opération.

21.1 RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LA COMMUNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans (ou plus) suivant la revente des biens concernés par l'opération, la commune et/ ou la communauté de communes ne réalisent pas un projet respectant les engagements définis avec l'EPF de la Vendée qui seront précisés dans l'acte authentique de vente, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ses engagements ; elle sera redevable envers l'EPF de la Vendée d'une pénalité fixée

¹ Conformément à l'article 7.2 de la présente convention, le coût de l'étude urbaine et de faisabilité des projets sous maîtrise d'ouvrage communale sera pris en charge par la commune.

² Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais réels (sécurisation, entretien, gardiennage, ...) engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve, duquel sont déduites toutes les recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

forfaitairement au minimum à 10 % du prix de revient (TTC) de l'ensemble des biens cédés hors aides accordées.

En outre, la commune et / ou la communauté de communes devra rembourser les aides apportées au financement des études et des travaux dans le cadre de la réalisation du projet.

Le non-respect du projet est avéré lorsque :

- la commune et/ou la communauté de communes collectivité ne réalisent pas le projet convenu,
- la commune et/ou la communauté de communes collectivité réalisent un projet qui n'est pas conforme au projet convenu.

La commune et/ou la communauté de communes collectivité ne seront pas sanctionnées, si elles justifient d'un cas de force majeure.

La conformité du projet sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effective de l'opération.

En conséquence, toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, de construire...) et éventuellement toute modification de ces autorisations, devra recueillir au préalable l'agrément de l'EPF de la Vendée. De même la commune et/ou la communauté de communes collectivité (ou l'opérateur choisi) s'obligent à justifier à l'EPF de la Vendée du démarrage du chantier par la transmission du récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier visé par la mairie. Il en sera de même pour constater l'achèvement des travaux.

Pendant la réalisation du projet, l'EPF de la Vendée pourra procéder à tout moment, sur pièces ou sur place, par lui-même ou par un représentant dûment mandaté, au contrôle de la bonne exécution de l'opération par rapport aux objectifs initiaux convenus dans l'acte de cession.

Pour les cessions à un tiers (choisi) autre que la commune ou la communauté de communes, le présent article s'appliquera dans les mêmes termes.

21.2 COMMUNICATION

Dans le cadre de sa politique générale de communication, l'EPF de la Vendée pourra demander à la commune et/ou la communauté de communes collectivité d'installer sur l'emprise du projet, un ou plusieurs supports de communication (panneau, banderole...) fournis par l'EPF de la Vendée.

Les emplacements seront définis en accord avec la commune et la communauté de communes collectivité (ou l'opérateur choisi) de manière à ce qu'ils n'occasionnent aucune gêne pour le chantier.

Cette autorisation est consentie et acceptée, sans indemnité de part ni d'autre et pendant la durée des travaux. A l'expiration de ce délai (fin des travaux), la commune ou la communauté de communes collectivité devront faire enlever le ou les supports de communication de l'EPF de la Vendée.

L'EPF de la Vendée sera associé à tout événement et support de communication liée au projet à compter du début de la convention et jusqu'à la mise en service de constructions et équipements prévus sur les fonciers portés et selon des modalités définies avec les partenaires : commune, communauté de communes et opérateurs concernés.

Pour les cessions à un tiers (choisi) autre que la commune ou la communauté de communes, le présent article s'appliquera dans les mêmes termes.

CHAPITRE 6 : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 22 - MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SUIVI

La commune, la communauté de communes et l'EPF de la Vendée réaliseront un point d'étape sur l'avancement du projet au minimum une fois par an. Ils évalueront le déroulement des missions et leur traduction budgétaire cumulée. Ils faciliteront la coordination des différents acteurs concernés et proposeront les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Les partenaires nécessaires pourront être associés à la mise en œuvre du projet.

Dans ce cadre, l'EPF de la Vendée réalisera annuellement le bilan des acquisitions ainsi que le suivi du prix de revient en application de l'article 15.1 de la présente convention.

ARTICLE 23 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra faire l'objet d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel de la manière suivante.

23.1 PROROGATION

Les parties prenantes à la présente convention peuvent décider par échange de courriers la prorogation de la convention pour un délai n'excédant pas 6 mois.

23.2 AVENANT

Toute modification de la présente convention (hors prorogation de la convention d'une durée de 6 mois maximum) sera réalisée par voie d'avenant.

ARTICLE 24 - RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée d'un commun accord entre les parties.

L'EPF de la Vendée pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable,
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé,
- si l'une des deux parties ne respecte pas ses engagements indiqués dans la présente convention.

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

La commune et/ou la communauté de communes seront tenues de racheter les terrains acquis par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la convention. Elles devront par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF de la Vendée pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 25 - CONTENTIEUX

A 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 Nantes.

Fait en un exemplaire numérique

Pour la commune du Poiré sur Vie

Pour l'Etablissement Public Foncier
de la Vendée

Sabine ROIRAND

Maire

Thomas WELSCH

Directeur général

Pour la Communauté de Communes
Vie et Boulogne

Guy PLISSONNEAU

Président

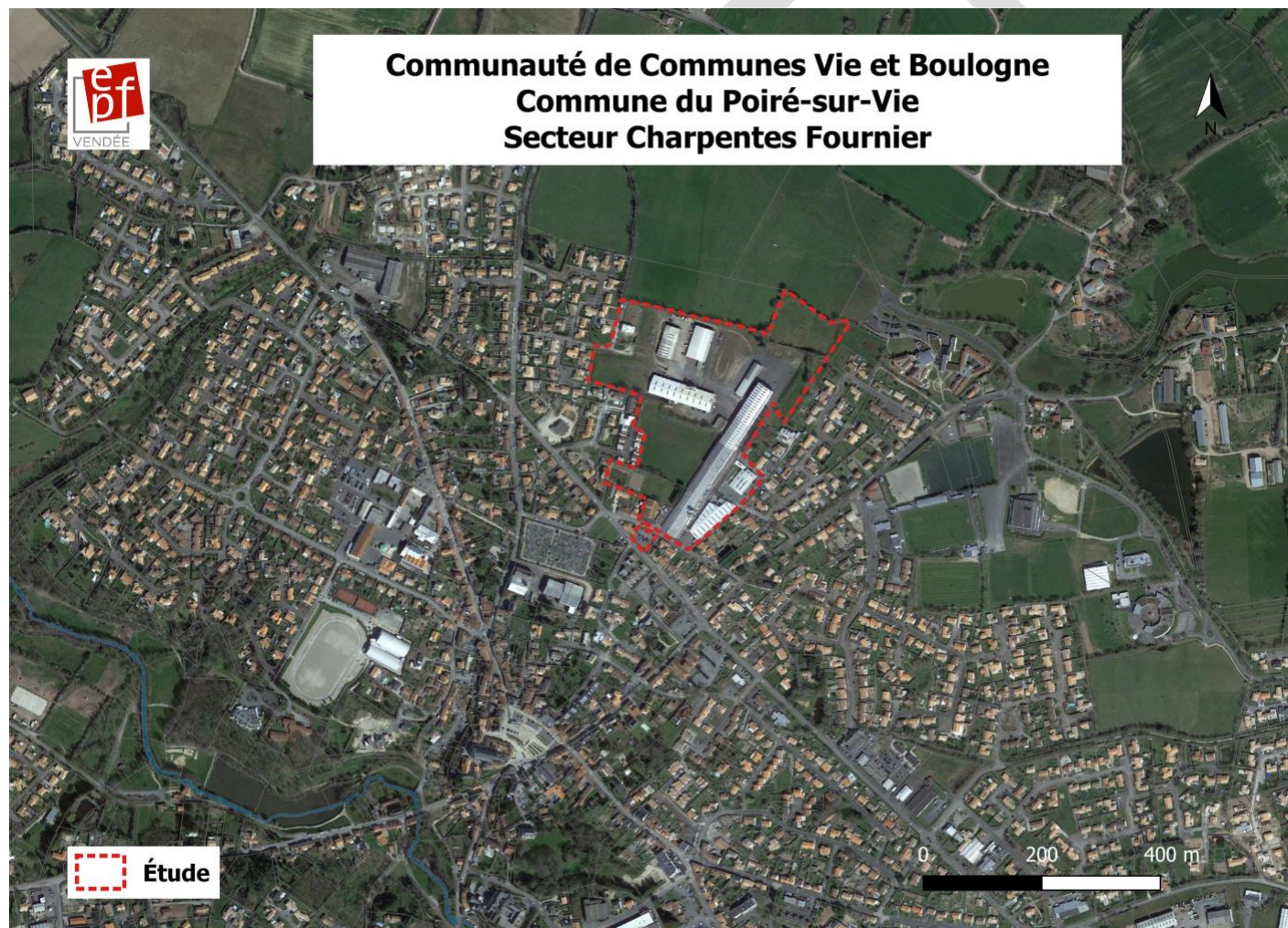
Annexe n° 1 : plan de situation

Annexe n° 2 : plans de délimitation des périmètres

Annexe n° 3 : jouissance et gestion des biens

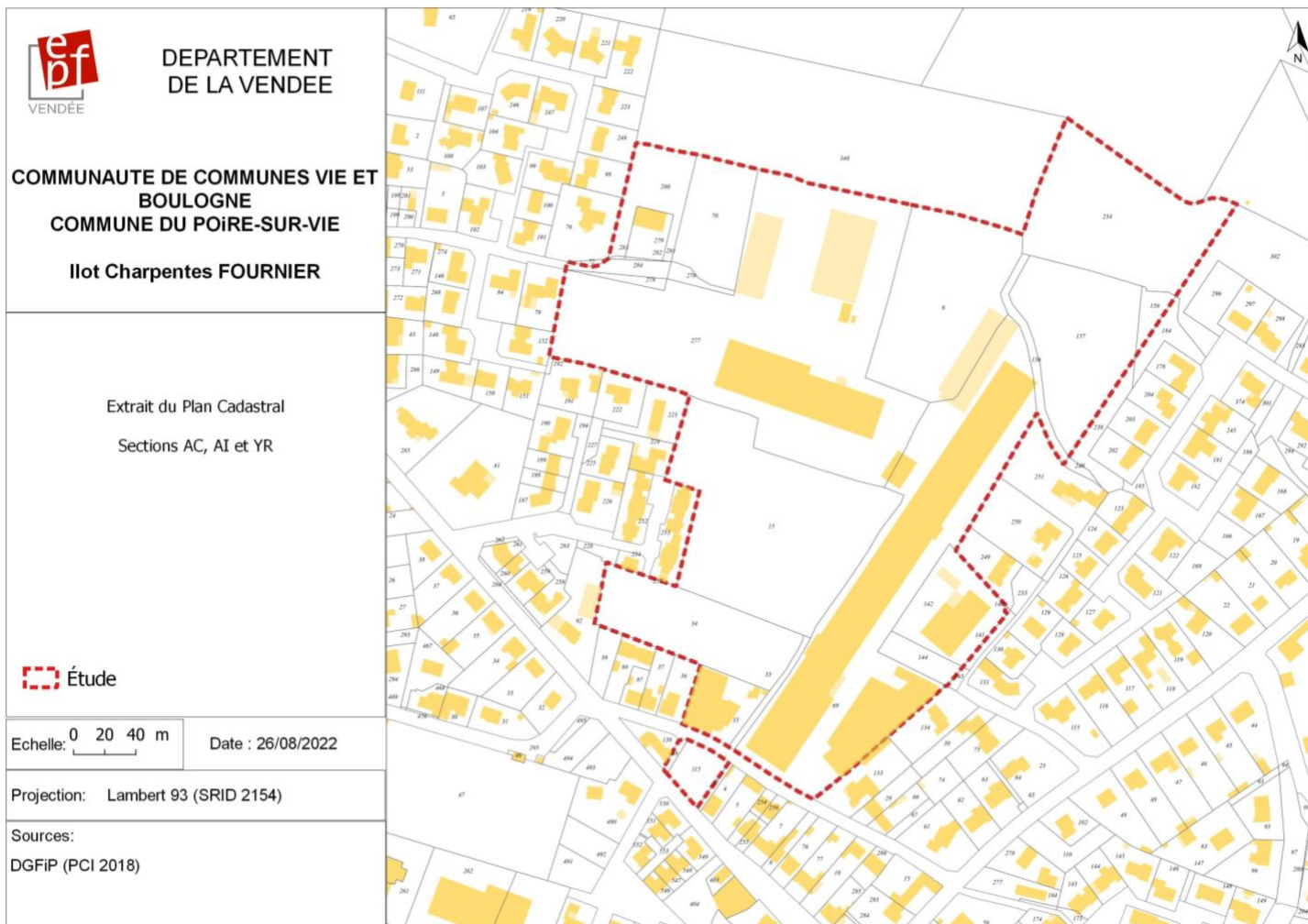
ANNEXE N° 1

PLAN DE SITUATION



ANNEXE N° 2

PLANS DE DELIMITATION DES PERIMETRES



ANNEXE N° 3

JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS

Préambule

Dès que le bien est libre de toute occupation, il est remis en gestion à la commune ou à la communauté de communes (en fonction de leurs compétences) collectivité afin qu'elle en assure la surveillance et l'entretien courant.

Cette remise en gestion autorise la commune ou la communauté de communes collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Les principes et modalités de gestion sont précisés au cas par cas dans le cadre d'un procès-verbal dressé avec la collectivité concernée.

Biens libres de toute occupation

Dispositions générales

Article 1

Sauf dispositions contraires convenues entre la commune, la communauté de communes collectivité et l'EPF de la Vendée, en raison notamment de leur éventuel état de dangerosité, les biens acquis sont remis directement en gestion à l'une des deux collectivités en fonction de leur compétence.

Article 2

La remise en gestion est constatée par un procès-verbal dressé conjointement avec la collectivité concernée.

Il a pour objet de dresser un état des lieux du bien, d'en préciser également la nature, la localisation, la destination et le mode de gestion en phase transitoire. Toutes les actions restant à la charge de l'EPF de la Vendée sont décrites et planifiées (démolition, dépollution, ...).

Le procès-verbal précise les obligations respectives de l'EPF de la Vendée et de la collectivité concernée, qui pourront évoluer pendant la durée de portage, notamment en fonction des caractéristiques du bien (libération des lieux, démolition partielle ou totale...).

Article 3

L'EPF de la Vendée acquitte la taxe foncière, la prime d'assurance du propriétaire non occupant ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

La commune ou la communauté de communes souscrit obligatoirement les polices d'assurance la garantissant contre les risques liés à la gestion et à l'occupation éventuelle, de façon que l'EPF de la Vendée ne soit jamais inquiété. Elle fournira un justificatif d'assurance dans le mois suivant la signature du procès-verbal de remise en gestion.

Article 4

La commune ou la communauté de communes collectivité assure, à compter de la remise en gestion formalisée par le procès-verbal, les actes de gestion courante suivants :

- ✓ surveillance du site,

- ✓ entretien courant,
- ✓ mesures conservatoires le cas échéant.

Article 5

Cette remise en gestion autorise la **commune ou la communauté de communes** à utiliser le bien dans la mesure où son état le permet, sous sa responsabilité exclusive.

La **collectivité concernée** pourra octroyer, également sous sa responsabilité exclusive, une autorisation d'occupation. Elle devra notamment s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Toute occupation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de l'EPF de la Vendée.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous la forme de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 qui stipule : « ... *Ces immeubles 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.* ... ».

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.

Article 6

La **commune et la communauté de communes** créent et mettent à jour, pour chaque bien dont la gestion **lui leur** est transférée, un outil de suivi précisant notamment : ses dates d'acquisition par l'EPF de la Vendée, de remise en gestion, de visites, l'évolution de son état, la nature et le montant des dépenses et recettes éventuelles de gestion, et d'une manière générale toute observation utile.

Ces informations sont transmises à l'EPF de la Vendée courant janvier chaque année et à tout moment sur simple demande.

Article 7

La **commune et la communauté de communes** **collectivité** désignent auprès de **leurs** services un interlocuteur chargé de la gestion.

Article 8

La **commune ou la communauté de communes** **collectivité** visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

Article 9

La **commune et/ou la communauté de communes** **collectivité** informe sous trois jours maximum l'EPF de la Vendée des événements particuliers comme l'atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien...

Dispositions spécifiques aux terrains nus

Article 10

La **commune ou la communauté de communes** **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 verts,
- ✓ élaguer ou couper les arbres morts,
- ✓ conserver le bien en état de propreté.

Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

Article 11

Les travaux portant sur la remise en état des biens (mise en sécurité, démolition, dépollution) sont en principe à la charge de l'EPF de la Vendée qui en assure la maîtrise d'ouvrage.

Les interventions sont réalisées en concertation avec la collectivité commune ou la communauté de communes qui assure la gestion courante.

Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Article 12

Si l'état du bien l'exige, l'EPF de la Vendée 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.

Article 13

Si l'état du bien le permet, une occupation pourra être envisagée pendant la durée de portage. Les modalités de cette occupation seront définies en concertation entre l'EPF de la Vendée et la collectivité concernée.

Dans cette hypothèse, la collectivité prendra en charge les abonnements nécessaires (eau, électricité, gaz).

Article 14

Si le bien n'est pas utilisable en l'état, il fera l'objet d'une vigilance accrue de la part de la commune ou de la communauté de communes collectivité dans le cadre de la gestion courante, afin notamment d'éviter tout squat et risque d'occupation pouvant porter atteinte à sa sécurité.

BIENS OCCUPES

Article 15

Avant l'acquisition d'un bien occupé, l'EPF de la Vendée et la collectivité concernée définissent les modalités de libération et de gestion du bien.