

Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le

S²LO

ID : 085-200072882-20230710-2023D87-DE



**COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET
BOULOGNE**

COMMUNE D'AIZENAY

COMMUNE DU POIRE SUR VIE

**CONVENTION D'ACTION FONCIERE EN VUE DE
REALISER DEUX PROJETS DE RESIDENCE SOCIALE
A DESTINATION DES ACTIFS**

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..... | Erreur ! Signet non défini. |
| 2.2 Secteur(s) pré-opérationnel(s) en veille foncière | Erreur ! Signet non défini. |
| 2.3 Secteur(s) opérationnel(s) en maîtrise foncière | 7 |
| 2.4 Extension exceptionnelle des périmètre(s) | Erreur ! Signet non défini. |
| ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF DE LA VENDEE..... | 7 |
| 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 en vue de la maîtrise foncière..... | 11 |
| ARTICLE 9 - DUREE DU PORTAGE ET DE LA PERIODE D'ACQUISITION | 11 |
| 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 | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES DIA | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| ARTICLE 14 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS | 14 |
| 14.1 Biens acquis en l'état libre | 14 |
| 14.2 Biens acquis en l'état occupé | 15 |
| ARTICLE 15 - ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS ET SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS..... | 15 |
| 15.1 Engagement de rachat des biens acquis..... | 15 |
| 15.2 Suivi périodique des biens acquis..... | 15 |
| ARTICLE 16 - CHOIX DES TIERS..... | 16 |
| ARTICLE 17 - TRANSMISSION DE DONNEES | 16 |
| 17.1 Documents d'urbanisme..... | 16 |
| 17.2 Autres documents | 16 |

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE 5 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE ET DE LA FIN DE LA CONVENTION | 17 |
| ARTICLE 18 - CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE | 17 |
| ARTICLE 19 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION | 17 |
| 19.1 Principes de calcul | 17 |
| 19.2 Revente à des tiers autres que la commune..... | 18 |
| 19.3 Fonds destiné aux travaux de requalification des friches..... | 18 |
| ARTICLE 20 - VERSEMENT DES AVANCES - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE | 18 |
| 20.1 VERSEMENT DES AVANCES | 18 |
| 20.2 VERSEMENT DU SOLDE OU PAIEMENT DU PRIX | 19 |
| ARTICLE 21 – SUIVI DE L’APRES CESSION..... | 19 |
| 21.1 RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LA COMMUNE | 19 |
| 21.2 COMMUNICATION | 20 |
| ARTICLE 22 – SUIVI DES ENGAGEMENTS EN L’ABSENCE DE CESSION | 21 |
| | |
| CHAPITRE 6 : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION | 22 |
| ARTICLE 23 - MISE EN PLACE D’UN DISPOSITIF DE SUIVI | 22 |
| ARTICLE 24 - EVOLUTION DE LA CONVENTION | 22 |
| ARTICLE 25 - RESILIATION DE LA CONVENTION | 22 |
| ARTICLE 26 - CONTENTIEUX | 23 |
| | |
| ANNEXE N° 1..... | 24 |
| PLAN DE SITUATION | 24 |
| | |
| ANNEXE N° 2..... | 25 |
| PLANS DE DELIMITATION DES PERIMETRES..... | 25 |
| | |
| ANNEXE N° 3..... | 26 |
| JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS | 26 |

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 [REDACTED],

Désignée ci-après « la communauté de communes »,

Et

La commune d'Aizenay, représentée par son Maire, Monsieur Franck ROY, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du [REDACTED],

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 [REDACTED],

Désignées ci-après « les communes »

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 [REDACTED],

Désigné ci-après « EPF de la Vendée »

D'autre part,

PREAMBULE

La Communauté de Communes Vie et Boulogne comprend 15 communes pour une population de plus de 45 000 habitants et environ 3 000 établissements ou entreprises (dont certaines d'envergure internationale comme Beneteau, Cougnaud, Dubreuil, ...). Ces grandes entreprises sont principalement situées le long des deux voies rapides irriguant le territoire (La Roche sur Yon / Montaigu, La Roche sur Yon / Challans). Le territoire est également riche d'un tissu de PME très dynamiques situées pour certaines d'entre elles plus près des bourgs, voire en cœur de bourg. La Communauté de Communes comprend deux pôles urbains principaux situés à une quinzaine de kilomètres au Nord de La Roche sur Yon : Aizenay et Le Poiré sur Vie.

Grace à leurs vastes territoires respectifs, ces deux communes concentrent environ 45% de la population et des entreprises de l'intercommunalité.

Aizenay compte ainsi plus de 10 000 habitants, majoritairement regroupés dans la partie agglomérée d'un territoire de 8 106 hectares. Elle dispose d'un centre-ville très structuré malgré la proximité et les échanges quotidiens avec La Roche sur Yon.

Le Poiré sur Vie accueille environ 8 600 habitants sur un territoire de 7 190 hectares 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'activités 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 certaine ruralité et une influence très marquée du pôle urbain yonnais.

La démographie du Poiré sur Vie suit une trajectoire assez similaire à celle de la communauté de communes puisque ces 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). A l'inverse, Aizenay se distingue par une croissance toujours supérieure à 2% par an depuis 1999.

Les deux communes connaissent une demande de logements soutenue, en lien notamment avec la forte dynamique économique. De nombreuses entreprises peinent à recruter du fait notamment de la difficulté, voire de l'impossibilité de loger les salariés sur le territoire. L'offre locative est quasi inexistante dans le parc privé ou public ce qui grippe le parcours résidentiel des plus jeunes notamment. Les élus communautaires ont ainsi souhaité apporter une réponse à court terme, dans le cadre de leurs compétences, sur la production de logements meublés destinés en priorité aux salariés du bassin d'emploi. Il s'agit de réaliser deux résidences sociales, permettant d'offrir des solutions clefs en main, flexibles (logements meublés avec baux de courte durée), et accessibles financièrement le temps de trouver une solution plus pérenne le cas échéant (parc social classique, ou accession à la propriété).

La communauté de communes a donc recherché des fonciers susceptibles de muter à court terme sur les pôles urbains principaux pour réaliser deux résidences d'une vingtaine de logements. L'intercommunalité et les deux communes se sont ensuite tournées vers l'EPF de la Vendée pour faciliter la construction de ces résidences avec le portage et la remise en état des deux emprises foncières ciblées.

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 des projets 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 communauté de Communes Vie et Boulogne, les communes d'Aizenay et du Poiré sur Vie, et l'EPF de la Vendée ont donc convenu de s'associer pour réaliser des programmes de logements dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs souhaités.

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 communauté de communes Vie et Boulogne, les communes d'Aizenay et du Poiré sur Vie, et l'EPF de la Vendée en vue de la réalisation de deux programmes d'habitat dédié aux actifs ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF de la Vendée seront revendus à la communauté de Communes ou à un tiers de son choix,
- préciser les modalités d'intervention de l'EPF de la Vendée.

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

- les accompagner dans le choix d'un groupement opérateur / gestionnaire unique sur les deux emprises ciblées dans l'article 2 ci-après.
- conduire des actions foncières spécifiquement corrélées au stade d'avancement des projets par **maîtrise foncière**, permettant la réalisation des projets définis à l'article 6 ci-après sur le(s) **secteur(s) opérationnel(s)** désigné(s) à l'article 2.1 ci-après, et si nécessaire par recours à la procédure **d'expropriation**

ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 SECTEUR(S) OPERATIONNEL(S) EN MAITRISE FONCIERE

Les périmètres de maîtrise foncière couvrent deux parcelles mutables à court terme pour accueillir les projets définis à l'article 6 :

- Une parcelle de 2647 m² sur la commune d'Aizenay (propriété commune)
- Une parcelle de 3 379 m² sur la commune du Poiré sur Vie (propriété CCAS)

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

Commune d'Aizenay :

- Section AI 31

Commune du Poiré sur Vie

- Section AE 612

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 **1.2 millions d'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.

A titre indicatif, le montant de l'engagement financier peut être réparti de la manière suivante :

- 770 000 € HT pour l'acquisition, le portage, les études et les travaux de remise en état de la parcelle située sur la commune d'Aizenay
- 430 000 € HT pour l'acquisition, le portage, les études et les travaux de remise en état de la parcelle située sur la commune du Poiré sur Vie

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est fixée à **4 ans** 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 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 Communauté de Communes, les communes ou les opérateurs qu'elle désigneront 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.

Un appel à projet sera lancé en vue de désigner un groupement unique (opérateur / gestionnaire) sur les deux emprises afin de mutualiser certains frais (gestion notamment). Cet appel à projet permettra de sélectionner le groupement sur la base de critères économiques et techniques et sur des critères de qualité du projet immobilier.

Il s'agira en parallèle de lancer des diagnostics pour connaître les conditions de transformation de ces emprises, toutes deux ayant accueilli des activités artisanales ou industrielles dans le passé.

ARTICLE 6 - DEFINITION DU PROJET ET ELEMENTS DE PROGRAMME

6.1 DEFINITION DE PROJET

Les deux lots ciblés nécessiteront des études techniques et travaux de remise en état (démolition et / ou dépollution éventuelle) mais sont déjà viabilisés et de taille suffisante pour recevoir les programmes souhaités. Les bailleurs sociaux susceptibles d'être mobilisés ont déjà eu l'occasion de s'exprimer sur leur capacité à réaliser le projet, et sur la possibilité d'atteindre la programmation souhaitée sur les emprises ciblées. Un appel à projet sera donc rapidement lancé sur la base du programme établi.

Des diagnostics et études techniques seront menées sur le bâtiment situé à Aizenay et sur les sols des deux sites afin de préciser les conditions de leur remise en état. Les deux sites ayant un passif industriel ou artisanal, il s'agira ainsi de vérifier la compatibilité sanitaire des sols avec les futurs projets, et de réaliser si besoin les travaux de réhabilitation nécessaires.

6.2 ELEMENTS DE PROGRAMME

Chacun des deux sites accueillera une résidence sociale d'une vingtaine de logement destinés en priorité aux actifs du territoire (modalités à préciser avec les bailleurs / gestionnaires agréés et les services de l'Etat). Les résidences seront construites par un bailleur social puis loués à un organisme spécialisé qui se chargera de leur gestion conformément aux objectifs précités et au cadre réglementaire sur les résidences sociales. Le projet devra ainsi recevoir un agrément spécifique de l'Etat.

Ces projets atteindront des densités de 60 à 80 logements par hectare et comporteront uniquement des logements locatifs sociaux.

PROJET

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 communauté de Communes et les 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 EN VUE DE LA MAITRISE FONCIERE

Sur les sites opérationnels définis et référencés à l'article 2.3, au titre de la maîtrise foncière, l'EPF de la Vendée s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté par négociation amiable.

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 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 communauté de Communes et les 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. Elles pourront 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.

L'EPF de la Vendée participera à hauteur de 80% maximum du ~~coût des études et des~~ travaux de requalification et de dépollution dont il sera maître d'ouvrage sur les terrains propriétés de l'EPF de la Vendée et situés en agglomération (aide plafonnée à 25 k€ par logement réalisé sur le site).

Le montant de la subvention sera précisé par avenant à la convention.

L'accompagnement proposé par l'EPF de la Vendée consistera également à apporter son expertise à toutes les étapes du projet.

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 les communes 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.

Elles s'engagent à arrêter un programme qui respecte les engagements souscrits dans la présente convention notamment au chapitre 2.

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

La communauté de communes et les communes s'engagent dans le cadre de leurs compétences à mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour la réalisation du ou des projets retenus, notamment en procédant, si nécessaire, à la modification du droit des sols et/ou en engageant les procédures d'aménagement dès lors que les conditions de faisabilité du projet sont réunies, et ce, dans un délai compatible avec la mise en œuvre du projet.

ARTICLE 12 - 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.

12.1 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 communauté de communes, les biens n'ayant pas vocation agricole sont remis 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 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 communauté de communes précisera 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.

12.2 BIENS ACQUIS EN L'ETAT OCCUPE

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

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

La communauté de communes s'engage 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 13 - ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS ET SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS

13.1 ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS

La communauté de communes s'engage 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.

Elle peut 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. Elle reste garante 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 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 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 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.

13.2 SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS

La communauté de communes et les 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.

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 14 - 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 15 - TRANSMISSION DE DONNEES

15.1 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).

15.2 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.

CHAPITRE 5 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE ET DE LA FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 16 - 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 communauté de communes ou par un tiers de son choix, au plus tard aux échéances prévues par la présente convention.

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 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 communauté de communes se fera dans le cadre d'un cahier des charges, approuvé par la commune, 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 communauté de communes ou l'opérateur désigné.

ARTICLE 17 - 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.

17.1 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, ingénierie 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

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.

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.

17.2 REVENTE A DES TIERS AUTRES QUE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés et sociaux se substituant 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.

17.3 FONDS DESTINE AUX TRAVAUX DE REQUALIFICATION DES FRICHES

Ce dispositif permet de prendre en charge financièrement jusqu'à 80% des coûts des études et des travaux de requalification et de dépollution menés par l'EPF, sur des sites en friche dont il assure le portage (aide plafonnée à 25 k€ par logement réalisé sur le site).

Au terme de la convention, l'EPF rétrocèdera le foncier à la collectivité ou à un opérateur (après mise en concurrence) au prix de revient du foncier duquel auront été déduits les coûts des études et des travaux de requalification plafonnés à 80% du montant HT

Le montant de la subvention sera précisé par avenant à la convention.

ARTICLE 18 - VERSEMENT DES AVANCES - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE

18.1 VERSEMENT DES AVANCES

La collectivité garante peut choisir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser au titre, soit des prix de vente ou remboursement de dépenses, soit des participations dues au titre des ventes à tiers.

La collectivité peut également demander à l'EPF de la Vendée en cours de convention la mise en place d'avances mobilisables sur les prix de vente des biens portés au titre de la Convention.

L'EPF de la Vendée dispose d'un délai de 30 jours pour décider de la mise en place de ces avances, à défaut de quoi elles sont réputées refusées.

La décision de l'EPF de la Vendée retient une des trois options suivantes :

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.

OPTION A: Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 30% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes ;

OPTION B: Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 50% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes ;

OPTION C: Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 70% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes.

Les avances réalisées dans ce cadre sont arrondies au millier d'euros supérieur et sont soumises à la TVA. L'échéancier de versement des avances peut prévoir un paiement en plusieurs fois, dans la limite de 3 versements, d'un versement maximum par an et d'un minimum de 100 000 € HT pour chaque versement. Ces dispositions visent à encadrer la charge administrative pour l'EPF.

La décision de l'EPF de la Vendée précise l'option retenue et le montant correspondant. L'EPF de la Vendée adresse aux échéances précisées les titres de recette relatifs à l'avance à verser.

A l'approche de la date de versement de l'avance, l'EPF de la Vendée émet et communique à la collectivité garante le titre de recette correspondant. Au vu du titre, la collectivité procède au versement de l'avance dans les 30 jours suivant la date de versement inscrite aux présentes.

Dans le cas où les avances mobilisables devaient être supérieures aux subventions de complément de prix ou au prix de vente contractuel des fonciers résiduels, l'EPF de la Vendée s'engage à reverser l'excédent à la collectivité garante dans les 30 jours suivant l'émission du titre de recette par la collectivité garante, établi sur la base du bilan financier définitif.

18.2 VERSEMENT DU SOLDE OU PAIEMENT DU PRIX

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

ARTICLE 19 – 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.

19.1 RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans suivant la revente des biens concernés par l'opération, la communauté de communes ne réalise 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 forfaitairement au minimum à 10 % du prix de revient (TTC) de l'ensemble des biens cédés hors aides accordées. L'acte authentique peut prévoir une durée inférieure ou supérieure suivant la nature et les contraintes du projet. Cette durée se substitue à la durée inscrite dans la convention. Elle ne peut être inférieure à 3 ans.

Les dispositions du présent article continuent de s'appliquer pour une durée de 6 ans après la fin de la durée de la convention prévue à l'article 4 ou à compter de la résiliation de la convention prévue à l'article 25.

En outre, 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 communauté de communes ne réalise pas le projet convenu,
- la communauté de communes réalise un projet qui n'est pas conforme au projet convenu.

La communauté de communes ne sera pas sanctionnée, si elle justifie 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 communauté de communes (ou l'opérateur choisi) s'oblige 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 et jusqu'à un an après l'achèvement des travaux, 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 communauté de communes, le présent article s'appliquera dans les mêmes termes.

19.2 COMMUNICATION

Dans le cadre de sa politique générale de communication, l'EPF de la Vendée pourra demander à la communauté de communes 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 communauté de communes (ou l'opérateur choisi) de manière à ce qu'il n'occasionne 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 communauté de communes devra 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 : communes et opérateurs concernés.

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

ARTICLE 20 – SUIVI DES ENGAGEMENTS EN L'ABSENCE DE CESSION

S'agissant des conventions ne donnant lieu à aucune cession, les dispositions du présent article continuent de s'appliquer pour une durée de 5 ans après la fin de la durée de la convention prévue à l'article 4 ou à compter de la résiliation de la convention prévue à l'article 25.

La communauté de communes devra rembourser les frais d'études engagés par l'Etablissement public foncier, déduction faite, le cas échéant, des aides au financement des études visées à l'article 7.2.

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans suivant la fin de la convention ou sa résiliation, la communauté de communes ne réalise pas un projet respectant les engagements définis avec l'EPF de la Vendée, elle devra rembourser les aides apportées au financement des études.

Le respect de ces engagements s'apprécie selon les modalités définies à l'article 21.1.

PROJET

CHAPITRE 6 : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 21 - MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SUIVI

La communauté de communes, les 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 22 - 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.

22.1 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.

22.2 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 23 - 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 communauté de communes, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La communauté de communes sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la convention. Elle devra 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 24 - 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 communauté de Communes
Vie et Boulogne

Guy PLISSONNEAU
Président

Pour la commune
d'Aizenay

Franck ROY
Maire

Pour l'Etablissement Public Foncier
de la Vendée

Thomas WELSCH
Directeur général

Pour la commune
du Poiré sur Vie

Sabine ROIRAND
Maire

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 collectivité afin qu'elle en assure la surveillance et l'entretien courant.

Cette remise en gestion autorise la 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 partenaire.

Biens libres de toute occupation

Dispositions générales

Article 1

Sauf dispositions contraires convenues entre la 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 la collectivité.

Article 2

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

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, 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 collectivité 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 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 collectivité à utiliser le bien dans la mesure où son état le permet, sous sa responsabilité exclusive.

La commune 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 collectivité crée et met à jour, pour chaque bien dont la gestion lui 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 collectivité désigne auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion.

Article 8

La collectivité visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

Article 9

La collectivité informe sous trois jours maximum l'EPF de la Vendée des évènements particuliers comme l'atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien...

Dispositions spécifiques aux terrains nus

Article 10

La collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien.

Il s'agit notamment de :

- ✓ s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès,
- ✓ vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant,
- ✓ débroussailler, faucher, ou tondre régulièrement les espaces 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 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.

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 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 définissent les modalités de libération et de gestion du bien.