



**COMMUNE DE SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE**

**CONVENTION D'ETUDE EN VUE DE REALISER UN  
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN A  
VOCATION D'HABITAT  
ILOT RUE GEORGES CLEMENCEAU ET RUE DES  
HALLES**

# SOMMAIRE

---

PREAMBULE .....	5
<b>CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION .....</b>	<b>7</b>
2.1 Périmètre d'étude .....	7
2.2 Secteur pré-opérationnel en veille foncière.....	7
2.3 Extension exceptionnelle du périmètre .....	7
<b>ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF DE LA VENDEE .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION.....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 2 : OBJECTIFS PARTAGES .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 5 - ENJEUX D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 6 - DEFINITION DU PROJET ET ELEMENTS DE PROGRAMME.....</b>	<b>9</b>
6.1 Définition de projet .....	9
6.2 Eléments de programme .....	10
<b>CHAPITRE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPF DE LA VENDEE .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 7 - CONTRIBUER A LA DEFINITION DES PROJETS ET D'UNE POLITIQUE FONCIERE .....</b>	<b>11</b>
7.1 Contribution à la définition des projets urbains .....	11
7.2 Modalités de financement des études .....	11
<b>ARTICLE 8 - DEMARCHE D'ACQUISITION DE L'EPF DE LA VENDEE .....</b>	<b>11</b>
8.1 Acquisitions ponctuelles dans le cadre de la veille foncière .....	12
<b>ARTICLE 9 - DUREE DU PORTAGE ET DE LA PERIODE D'ACQUISITION.....</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 10 - PRESTATIONS DE TIERS - TRAVAUX DE REQUALIFICATION DU FONCIER.....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE LA COMMUNE.....</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 11 - DEFINITION DES PROGRAMMES ET ETUDES PREALABLES.....</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 12 - DELEGATION DES DROITS DE PREEMPTION ET/OU DE PRIORITE .....</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES DIA.....</b>	<b>15</b>
<b>ARTICLE 14 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS .....</b>	<b>15</b>
14.1 Biens acquis en l'état libre .....	15
14.2 Biens acquis en l'état occupé .....	15
<b>ARTICLE 15 - ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS ET SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS.....</b>	<b>16</b>
15.1 Engagement de rachat des biens acquis.....	16
15.2 Suivi périodique des biens acquis.....	16
<b>ARTICLE 16 - CHOIX DES TIERS .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 17 - TRANSMISSION DE DONNEES .....</b>	<b>17</b>
17.1 Documents d'urbanisme .....	17
17.2 Autres documents .....	17
<b>CHAPITRE 5 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE.....</b>	<b>18</b>
<b>ARTICLE 18 - CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE.....</b>	<b>18</b>
<b>ARTICLE 19 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION .....</b>	<b>18</b>
19.1 Principes de calcul .....	18
19.2 Revente à des tiers autres que la commune.....	19
<b>ARTICLE 20 - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE .....</b>	<b>19</b>
<b>ARTICLE 21 – SUIVI DE L'APRES CESSION .....</b>	<b>19</b>
21.1 RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LA COMMUNE .....	19
21.2 COMMUNICATION .....	20

<b>CHAPITRE 6 : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION .....</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 22 - MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SUIVI.....</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 23 - EVOLUTION DE LA CONVENTION .....</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 24 - RESILIATION DE LA CONVENTION.....</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 25 - CONTENTIEUX.....</b>	<b>22</b>
<b>ANNEXE N° 1 .....</b>	<b>23</b>
<b>PLAN DE SITUATION.....</b>	<b>23</b>
<b>ANNEXE N° 2 .....</b>	<b>24</b>
<b>PLANS DE DELIMITATION DES PERIMETRES.....</b>	<b>24</b>
<b>ANNEXE N° 3 .....</b>	<b>25</b>
<b>JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS.....</b>	<b>25</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>25</b>

PROJET

Entre

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 XXXXXXXX,

Désignée ci-après « la communauté de communes »,

Et

La commune de Saint-Denis-la-Chevasse, représentée par son Maire, Madame Mireille HERMOUET, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du XXXXXXXX,

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 Guillaume JEAN, nommé et renouvelé à cette fonction suivant les arrêtés ministériels en date du 21 juillet 2010 et du 28 novembre 2016, et dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'administration n°2021/XX en date du XXXXXXXX,

Désigné ci-après « EPF de la Vendée »

D'autre part,

# PREAMBULE

---

En position de passerelle entre l'aire d'influence de la Roche-sur-Yon et de la partie Nord du département vendéen, la commune de Saint-Denis-la-Chevasse occupe une position stratégique entre deux pôles d'influence que sont La Roche-sur-Yon et Montaigu.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Vie et Boulogne et est couverte par un PLUiH approuvé en février 2021.

La commune compte 2 290 habitants en 2017, regroupés principalement dans le centre-bourg et dans des différents hameaux qui se sont développés le long des axes routiers (routes départementales).

Elle est principalement traversée par les routes départementales n°6 qui draine dans un axe Nord/Sud et n°39 dans un sens Sud Est/Nord Ouest et s'étend sur une superficie importante de 3 947 hectares dont une grande partie est constitué de milieu naturel et agricole.

La croissance démographique augmente régulièrement sur la période comprise de 1999 à 2017 (avec +2,2% / an entre 2007 et 2012 après une augmentation de +0,7% / an entre 2012 et 2017), dans la moyenne de celle rencontrée au niveau départemental (+ 0,8%). Cette dynamique démographique s'explique, principalement, par un solde migratoire positif.

Depuis 2010, on constate un rythme de construction moyen de près de 14 logements mis en chantier par an.

En matière de typologie de logements, le parc se compose d'une large majorité de résidences principales (92,3%) et d'une forte représentation de maisons individuelles (97,1 %). En 2019, le parc locatif social représentait 62 unités.

La présence d'un bâti à l'abandon en centre-bourg dont la commune de Saint-Denis-la-Chevasse s'est rendu propriétaire d'une partie des biens (parcelle AB1138p correspondant à l'ancienne salle de restauration), lui donne l'occasion d'engager une réflexion sur le devenir de ce site dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. La commune souhaite donc solliciter l'EPF de la Vendée pour étudier la reconfiguration de cet îlot stratégique.

La convention d'études doit permettre à la collectivité de définir le projet qu'elle souhaite mettre en œuvre et de s'assurer de sa faisabilité avant même d'acquiescer le foncier. Généralement associée aux opérations complexes (renouvellement urbain, friches) ou assises sur des fonciers aux références de prix élevées, la convention d'études accompagne l'impulsion donnée au projet par la collectivité locale qui engage des études préalables pour définir son projet d'aménagement, fait établir des scénarios ou programmes et évaluer les conditions essentielles de faisabilité.

Dans la mesure où l'avancement du projet urbain 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 projet.

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 novembre 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 de Saint-Denis-la-Chevassse, 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, 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 :**

PROJET

# 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 de Saint-Denis-la-Chevasse, la communauté de communes Vie et Boulogne et l'EPF de la Vendée en vue de la réalisation d'un projet urbain ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF de la Vendée seront revendus à la commune 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 confient à l'EPF de la Vendée les actions suivantes :

- accompagner la commune pour engager et suivre l'étude urbaine à réaliser,
- si la commune 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 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 **secteur pré-opérationnel** identifié à l'article 2.2, préalablement à l'engagement opérationnel des projets.

## ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION

### 2.1 PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre d'étude porte sur 5 parcelles (voir plans en annexe n°1 et 2), soit une surface totale de 735 m<sup>2</sup>.

### 2.2 SECTEUR PRE-OPERATIONNEL EN VEILLE FONCIERE

Le périmètre d'étude se situe dans le centre bourg de Saint-Denis-la-Chevasse, entre les rues Georges Clémenceau et des Halles.

Ces terrains sont situés en zone UA au PLUiH. L'îlot représente une surface de 735 m<sup>2</sup>.

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

- Section AB n°33 - 1139 – 1165 – 1166 - 1167.

### 2.3 EXTENSION EXCEPTIONNELLE DU PERIMETRE

L'EPF de la Vendée interviendra exclusivement sur le périmètre 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 ce périmètre, 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 du périmètre.

### 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 **300 000 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 an 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 commune 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.

Les intentions de la commune de Saint-Denis-la-Chevasse s'inscrivent dans la continuité de ces objectifs. La présence d'un ilot bâti dégradé dans le centre-bourg a incité la commune à engager des réflexions sur cet espace stratégique. L'intervention de l'EPF de la Vendée s'inscrit dans la continuité de ces réflexions. L'objectif poursuivi est de compléter et d'approfondir ces orientations afin de vérifier le caractère opérationnel du projet.

Au vu du positionnement de l'ilot, l'aménagement de ce secteur devra permettre :

- De requalifier les ilots urbains en densifiant l'habitat et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,
- De favoriser une qualité urbaine des ilots bâtis dans un environnement de qualité,
- D'affirmer la centralité du centre-bourg de Saint-Denis-la-Chevasse.

### 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

Les études préalables permettent la définition du projet ainsi que des conditions de sa réalisation. Elles portent sur la définition : du programme, de la typologie des logements, de la qualité environnementale, de l'insertion urbaine.

Elles assurent la prise en compte des exigences qualitatives partagées par l'EPF de la Vendée et la commune citées article 5. Elles vérifient les conditions de marché et l'équilibre économique de l'opération. Elles permettent d'évaluer les conditions d'acquisition du foncier. Une étude de faisabilité sera réalisée dans le cadre de la convention.

## 6.2 ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Le projet vise à développer une opération d'aménagement de renouvellement urbain à vocation d'habitat, commerces ou services. L'étude de faisabilité viendra préciser le contenu de ce projet et les faisabilités, notamment techniques et financières, au vu des contraintes que peut présenter le site. Il s'agira de définir un plan général d'aménagement pour le futur quartier.

L'étude viendra préciser le contenu du projet (périmètre d'intervention, programmation et typologie de bâti). Il devra néanmoins atteindre : une densité brute minimum de 18 logements / hectare et comporter une part minimale de 15 % de logement 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 commune.

### 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.

Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (projet à dominante habitat) dans une commune de moins de 8 000 habitants, un co-financement à hauteur de 50% du coût des études techniques et de faisabilité sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF est toutefois retenu au titre de sa mission générale de conseil et de stratégie foncière, dans la limite d'un coût de prestations de 30 000 € HT.

Cependant, dans l'hypothèse où la commune refuse d'engager l'opération bien que les conditions d'équilibre économique soient réunies ou bien si la commune ne respecte pas ses engagements indiqués à l'article 6 concernant la définition de projet, la commune prendra en charge 100% des frais d'études engagés par l'EPF de la Vendée.

Les dépenses liées aux 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.

## 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.

## 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 le périmètre d'étude visés à l'article 2.2, chaque DIA donnera lieu à un examen systématique visant à déterminer pour la commune l'intérêt de la préemption après avis de l'EPF de la Vendée.

L'exercice par l'EPF de la Vendée des droits de préemption et/ou de priorité dans le cas de la veille foncière fera l'objet d'une délégation générale au bénéfice de l'EPF de la Vendée, conformément à l'article 12.

## 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 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 sera associée 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 commune s'engage 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 commune s'engage à arrêter un programme qui respecte les engagements souscrits dans la présente convention notamment au chapitre 2.

La commune s'engage 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 commune s'engage à adresser à l'EPF de la Vendée toutes les délibérations relatives au projet.

La commune s'engage dans le cadre de sa compétence à mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour la réalisation du ou des projet(s) retenu(s), notamment en procédant, si nécessaire, à la modification du droit des sols et/ou en engageant les procédures d'aménagement et de maîtrise foncière (DUP et enquête parcellaire) 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 - DELEGATION DES DROITS DE PREEMPTION ET/OU DE PRIORITE

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

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 le périmètre d'étude d'une délégation générale du droit de préemption, au bénéfice de l'EPF de la Vendée.

La communauté de communes et la commune transmettront 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, 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, les biens n'ayant pas vocation agricole sont remis à la commune 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 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 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.

### 14.2 BIENS ACQUIS EN L'ETAT OCCUPE

Selon les cas, la gestion des biens occupés peut être assurée par la commune.

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

La commune 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 15 - ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS ET SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS

### 15.1 ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS

La commune 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 commune, 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 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 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 s'engage 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 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 commune s'engagent à transmettre à l'EPF de la Vendée l'ensemble des documents d'urbanisme (SCOT, carte communale, 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 commune 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 un tiers de son 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 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 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 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 commune ou l'opérateur désigné.

Dans l'hypothèse où l'EPF de la Vendée n'a procédé à aucune acquisition foncière, la Commune sera tenue 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.

A la demande de la commune ou de la communauté de communes

### 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, 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 gestion²,

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

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés et sociaux se substituant à la commune, 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 tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la commune.

## 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

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans (ou plus) suivant la revente des biens concernés par l'opération, la commune 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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

La commune 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 commune (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, 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, 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 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 (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 commune devra faire enlever le ou les supports de communication de l'EPF de la Vendée.

Pour les cessions à un tiers (choisi) autre que la commune, 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 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, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune 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 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 à La Roche-sur-Yon  
En un exemplaire numérique

<p>La commune de Saint-Denis-la-Chevassse Le Maire,</p> <p>Mireille HERMOUET</p>	<p>L'Etablissement Public Foncier de la Vendée Le Directeur général,</p> <p>Guillaume JEAN</p>
<p>Pour la communauté de communes Vie et Boulogne Le Président</p> <p>Guy PLISSONNEAU</p>	

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



PR

# ANNEXE N° 2

## PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE



PRO

## JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS

### PREAMBULE

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.

## I BIENS LIBRES DE TOUTE OCCUPATION

### 1/ DISPOSITIONS GENERALES

#### 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 à ce 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...

## 2/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES 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.

## 3/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BIENS BATIS A DEMOLIR

### 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.

## 4/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BIENS BATIS A 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.

## II BIENS OCCUPES

### ARTICLE 15

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