

AVENANT N° 1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N °79-16-012

POUR LA MISE EN ŒUVRE DES MESURES FONCIERES DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT) « ANTARGAZ » (EX. « SIGAP OUEST ») SUR LA COMMUNE DE NIORT

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n°B-2024-.....,

Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) ont signé le 10 juin 2016 une convention opérationnelle (annexe n°1) pour la mise en œuvre des mesures foncières du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ANTARGAZ (ex. SIGAP Ouest) sur la ville de Niort (zone Saint-Florent), la CAN ayant confié à l'EPFNA la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières prescrites par le PPRT.

Une convention de financement des mesures foncières prévues par le PPRT a également été signée le 31 août 2016 par l'ensemble des financeurs, à savoir l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Conseil Départemental des Deux-Sèvres, la CAN et la société SIGAP Ouest (annexe n°2) pour une durée de 6 ans. Cette convention de financement a fait l'objet d'un avenant signé le 8 août 2022 (annexe n°3) en vue de modifier la validité de cette convention qui « *prendra fin à l'issue des transferts de propriété et du versement des indemnités, ainsi que des coûts des frais [...] de démolition de l'intégralité des biens concernés [...] et après versement effectif à l'EPFNA par chacune des parties de sa part de financement lui incombant* ».

Le PPRT définit 5 secteurs de délaissement potentiel (De 1 à 5) correspondant à des bâtiments ne présentant pas les garanties suffisantes pour protéger les occupants et, par ailleurs, difficilement renonçables à un coût raisonnable.

Par la signature de la convention opérationnelle avec la CAN, dont la durée a été fixée à 8 ans à compter de la signature de la convention de financement, soit une échéance au 31 août 2024, l'EPFNA peut ainsi procéder aux acquisitions foncières pouvant résulter de l'exercice du droit de délaissement, aux travaux de déconstruction ou à toute autre mesure d'aménagement ou de gestion, aux appels de fonds, à la cession de ces emprises foncières à la CAN ou à toute personne qu'elle aurait désigné pour réaliser les aménagements prévus.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des 5 biens depuis 2020, cadastrés EX 156 (De5), EY 10 et 11 (De2), 12 (De3), EY 22 (De1) et EZ 30 (De4).

L'acquisition de ce dernier bien (De 4) en décembre 2023 est venue achever la maîtrise foncière et l'EPFNA est donc en capacité de démolir les biens.

Cependant, l'EPFNA a été sollicité par l'ancien propriétaire du bien De5 (SCI ORTEC) qui a fait part de son souhait de réaliser à ses frais au démontage et à l'évacuation des bungalows, dans le cadre de leur programme de travaux permettant le maintien de leurs autorisations d'exploitation ICPE. S'agissant d'un bien mobiliser, l'EPFNA a souhaité que ces bungalows soient mis en vente. Un acquéreur s'est manifesté et a procédé à son leur démontage et évacuation.

Ainsi, l'EPFNA, dans le cadre de son intervention, aura à démolir seulement quatre biens (De1, De2, De3 et De4).

La consultation de la maîtrise d'œuvre devrait pourvoir être lancée au 4^{ème} trimestre 2023 pour un début des travaux au 3^{ème} trimestre 2024.

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Augmenter l'engagement financier à hauteur de 1 800 000 €. En effet, l'engagement financier global au titre de la convention étant actuellement de 1 500 000 € HT et le total de dépenses au 09/11/2023 étant de 824 095,16 HT, il convient de prendre en compte le montant estimatif des travaux de déconstruction à venir sur quatre des cinq biens, de l'ordre de 541 090 € HT comprenant les

éventuels aléas, ainsi que l'acquisition réalisée en décembre 2023 du bien De4 sis 223 rue Jean Jaurès pour un montant total de 397 000 € HT hors frais de notaire ;

- Proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2026, le temps que l'EPFNA puisse procéder à la démolition des quatre biens et rétrocéder les fonciers au propriétaire d'origine ou à la CAN ou à un tiers désigné par elle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « protection contre les risques naturels et technologiques ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 3 « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » est modifié de la manière suivante :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1 800 000 € HT (UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Communauté d'agglomération en la personne de son Président.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2026, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération du Niortais
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRUHNES** n° 2023/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°79-16-012 signé le 10 juin 2016

Annexe n° 2 : Convention de financement signée le 31 août 2016

Annexe n° 3 : Avenant n°1 à la convention de financement signé le 8 août 2022

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPFNA – Le directeur général	

Fait pour être annexé à la convention n°

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA	3
A - Cadre statutaire d'intervention	3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention	3
C. Le contrôle interne et externe	4
D. Le cadre conventionnel	5
E. Le présent règlement d'intervention	5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel	6
A - Convention cadre	7
B - Convention d'études	7
C – Convention de veille	7
D – Convention de réalisation	7
Chapitre 3 – Les études	8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière	9
A – L'acquisition foncière par voie amiable	9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)	11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique	11
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA	13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis	13
A. Gestion des biens libres d'occupation	13
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité	14
C. Biens agricoles	15
D. Assurance et mise en sécurité des biens	15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA	15
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas	15
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers	16
C. Groupement de commande	16
Chapitre 7 – La cession des biens acquis	16
A. Les différents types de cession	17
B. Cession à la collectivité	17
C. Cession à un tiers	18
D. Détermination du prix de cession	19
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations	21
A. Information financière	21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier	21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)	21
D. La clôture de la convention	22
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux	23
A. Résiliation des Conventions	23
B. Contentieux	24

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'**insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les

documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des processus de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**

Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin de définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.

Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.

Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Établissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Établissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maîtrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé,

ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.

Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la réglementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.

L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.

Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.

L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations réglementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.

En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maîtrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse...), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition
- Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir
- Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité
- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.
- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Établissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.
- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente
- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.
- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Établissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Établissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. Le démembrement de propriété

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers...)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. Acquisition de propriétés publiques

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d’acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l’EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d’un projet d’intérêt général réfléchi et s’inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l’EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l’EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l’EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d’intervention de l’EPFNA à l’échelle de la commune ou de l’EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l’objet d’une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu’elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l’EPFNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d’une opération d’intérêt général prévue à l’article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l’EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu’il est délégataire du DPU, l’EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s’il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veiller à transmettre dans la semaine la DIA à l’EPFNA en vue d’une instruction efficace de celle-ci par les services de l’EPFNA.

L’EPFNA gère ainsi l’intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l’EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l’intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d’urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l’EPFNA est missionné, la collectivité et l’établissement étudient la motivation d’une préemption qui est essentielle en vue d’éviter un potentiel recours.

Le lancement d’une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l’EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d’avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l’estimation de France Domaine qu’il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l’EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s’exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Contentieux administratif et judiciaire

L’EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l’appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L’EPFNA rend compte régulièrement de l’avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d’acquisition – L’expropriation pour cause d’utilité publique

Le recours à l’expropriation est l’aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l’EPFNA lorsque les délais de l’opération envisagée nécessitent la maîtrise foncière d’un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n’ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maîtrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel relatives,
- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc...).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédures d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtention des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc...) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maîtrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maîtrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public...), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1 du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas de relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.). L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.

Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscal, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maîtrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maîtrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).

Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique...).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.

Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ([L. 300-4 à L. 300-5-1](#) et [R. 300-4 à R. 300-13](#)). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concedant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.

Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.

Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procédera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFNA 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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

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

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

NIORT – ZI SAINT-FLORENT PPRT SIGAP OUEST –

RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'OBJET DU PPRT SIGAP OUEST

Historique :

La procédure officielle d'élaboration du PPRT SIGAP OUEST (société industrielle implantée sur la ZI de Saint-Florent à Niort) a été lancée par arrêté préfectoral en date du 05 mars 2009.

Le PPRT a été soumis à enquête publique et approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 avril 2015.

Objectifs :

L'objectif de ce PPRT est de limiter les conséquences d'un accident susceptible de survenir sur les installations exploitées par SIGAP OUEST et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de ce PPRT sont en priorité :

- de contribuer à la réduction du risque à la source par la mise en œuvre notamment de mesures complémentaires (à la charge de l'exploitant) ou supplémentaires telles que définies par l'article L.515-19 du code de l'environnement;
- d'agir sur l'urbanisation existante et future afin de limiter et, si possible, de protéger les personnes des risques technologiques résiduels.

La définition d'un périmètre d'exposition aux risques et l'inscription de bâtiments en secteur de délaissement :

5 bâtiments, répertoriés sur le plan de zonage ci-dessous, sont inscrits dans un **secteur de délaissement** possible. Dans ces secteurs, les propriétaires de bâtiments peuvent mettre en demeure la **collectivité compétente en matière d'urbanisme (CAN au 01 / 12/ 2015)** de procéder à l'acquisition de leur bien et ce, pendant une durée de 6 ans à compter de la date de la signature de la convention qui définit le financement des mesures foncières, **SOIT jusqu'à la date du 31 /08 / 2022.**



SIGAP OUEST - Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

2.2. Cartographie du zonage réglementaire



Éléments de repérage

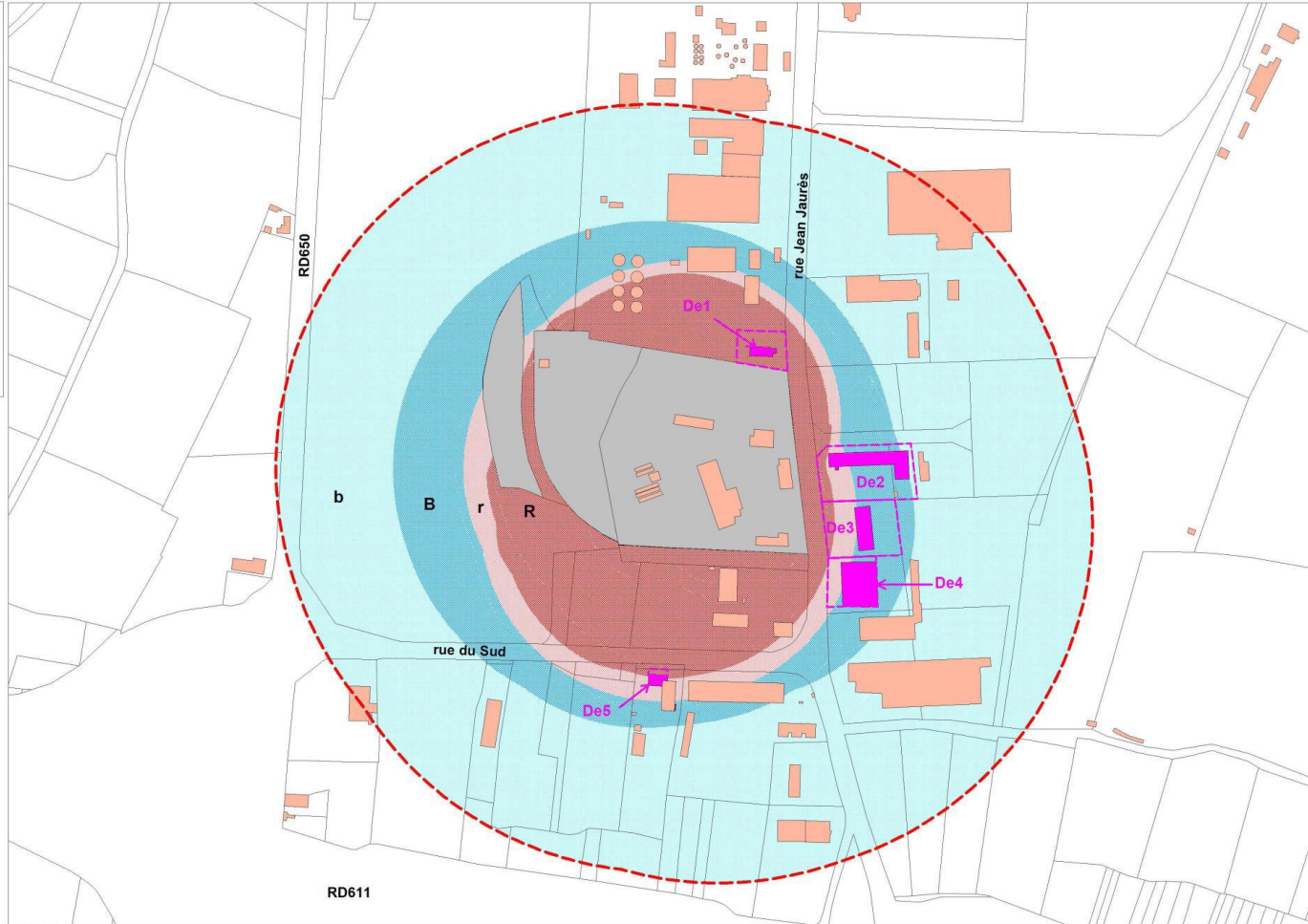
- Périmètre d'exposition aux risques
- Entreprise source

Zonage brut

- zone bleu clair b
- zone bleu foncé B
- zone rouge clair r
- zone rouge foncé R

Bâtiments inscrits dans un secteur de délaissement

- Secteurs de délaissement possible

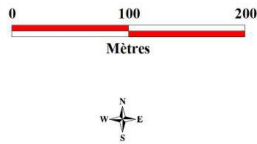


De1 : Arizona Chemical (1 891m²)

De 2 et 3 : SCI St-Florentaise
(3247+4245 = 7 492m²)

De 4 : TECNAL (1 870m²)

De 5 : ORTEC services environnement
(243 m²)



LA GESTION DE LA MISE EN ŒUVRE DES MESURES FONCIERES

La CAN a confié à l'EPF PC la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières prescrites par le PPRT (maîtrise foncière, mise en sécurité réalisation des travaux de démolition des biens acquis ou de toute autre mesure d'aménagement ou de gestion conforme avec les dispositions du PPRT).

POINT D'ETAPE AU 01/01/2024

La procédure de délaissement a été sollicitée par l'ensemble des propriétaires concernés

Secteurs de délaissement	Acquisitions / transferts de propriété	Travaux (démolitions, mise en sécurité)	Devenir des biens délaissés
De1 : Kraton (EY9p)	Acquis le 19 /07/ 2023	- attribution du marché de maîtrise d'œuvre début 2024 ;	Rétrocession KRATON actée à l'€ symbolique
De2 : Sci St-Florentaise (EZ 10-11)	Acquis le 26/11/2021	- consultation des entreprises mi 2024 ;	A déterminer (Cession ROUVREAU ?) ou Niort Agglo
De3 : Sci St-Florentaise (EZ 12)	Acquis le 20/05/2020	- attribution des marchés de travaux été 2024 ;	A déterminer (Cession ROUVREAU ?) ou Niort Agglo
De4 : Tecnal (EZ 13p)	Acquis le 14/12/2023	- lancement des démolitions dernier trimestre 2024.	Rétrocession TECNAL envisagée – Prix de rétrocession à déterminer
De5 : Ortec Environnement (EX 156)	Acquis le 25/05/2022	Démontage évacuation des bungalows dans le cadre d'une mise en vente par l'EPF	Rétrocession ORTEC envisagée – Prix de rétrocession à déterminer

LE FINANCEMENT DES MESURES FONCIERES

L'article L. 515-19-1 du code de l'environnement prévoit que **l'Etat, les exploitants à l'origine du risque et les collectivités territoriales compétentes** ou leurs groupements compétents, dès lors qu'ils perçoivent la contribution économique territoriale dans le périmètre couvert par le plan, **assurent le financement de ces mesures foncières**, ainsi que les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle des biens exposés afin d'en empêcher toute occupation future. **Le montant des contributions respectives est fixé par convention.**

Coût total du financement :

Le coût total du financement des mesures foncières a été estimé à **1 500 000 €** à la date d'approbation du PPRT. Le financement comprend les coûts d'acquisition, les frais et taxes se rapportant à la mise en œuvre des mesures foncières (frais de mutation, frais accessoires et de déménagement, frais juridiques éventuels...), les frais de démolition, les frais de mise en sécurité...

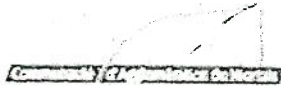
La répartition du financement :

Participation	Taux	Montant prévisionnel €
ETAT	1/3	500 000
Exploitant (SIGAP ouest)	1/3	500 000
Collectivités territoriales compétentes (au prorata de la CET versée par l'exploitant)	1/3	500 000
• Dont CAN	79,72 %	398 600
• Dont Département DS	13,38 %	66 900
• Dont Région PC	6,9 %	34 500

Actualisation du coût de financement prévisionnel (objet de la délibération du 08/02/2024) :

Participation	Taux	Montant prévisionnel €
ETAT	1/3	600 000
Exploitant (SIGAP ouest)	1/3	600 000
Collectivités territoriales compétentes (au prorata de la CET versée par l'exploitant)	1/3	600 000
• Dont CAN	79,72 %	478 320
• Dont Département DS	13,38 %	80 280
• Dont Région PC	6,9 %	41 400

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 79-16-012

**POUR LA MISE EN ŒUVRE DES MESURES FONCIERES DU
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)
« SIGAP OUEST » SUR LA COMMUNE DE NIORT**

**AVEC
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

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

ENTRE

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° en date du 30 mai 2016
Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la CAN »

d'une part, et

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2016-23.. du 15 mars 2016,

Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le contexte du plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La Société industrielle de gaz de pétrole de l'ouest (SIGAP OUEST) est spécialisée dans le stockage de gaz de pétrole liquéfiés (GPL). Elle est aujourd'hui une filiale des sociétés Antargaz (66%) et Totalgaz (34%). Le site de SIGAP OUEST est implanté sur le territoire de la commune de Niort, dans la zone industrielle de Saint-Florent, sur un terrain d'une superficie d'environ quatre hectares.

Convention opérationnelle « PPRT SIGAP OUEST » avec la CAN
Mars 2016

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160530-C22-05-2016-2-
CC
Date de télétransmission : 23/06/2016
Date de réception préfecture : 23/06/2016

Ce site est classé Seveso seuil haut compte tenu de son activité de stockage de gaz inflammables liquéfiés. Cette activité génère des risques pour l'entreprise elle-même et pour les espaces environnants.

Après études et enquête publique, cette activité de stockage qui peut entraîner l'apparition de phénomènes dangereux (effets thermiques et de surpression) a conduit le Préfet des Deux-Sèvres à signer le 30 avril 2015, l'arrêté d'approbation du PPRT de l'établissement SIGAP OUEST (annexe n°1).

Ce plan définit 5 secteurs de délaissement potentiel correspondant à des bâtiments ne présentant pas les garanties suffisantes pour protéger les occupants et, par ailleurs, difficilement renforçables à un coût raisonnable (annexe n°2). Le PPRT désigne également la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) comme collectivité compétente et acquéreur des biens concernés par ce délaissement potentiel.

En vertu des dispositions de l'article L.515-16 du code de l'environnement, la CAN a la possibilité de confier à un établissement public la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières prescrites par le PPRT. Aussi, la CAN a-t-elle sollicité la collaboration de l'EPF pour procéder :

- aux acquisitions foncières pouvant résulter de l'exercice par les propriétaires du droit de délaissement,
- aux travaux de déconstruction ou à toute autre mesure d'aménagement ou de gestion conforme avec les dispositions du PPRT,
- aux appels de fonds,
- à la cession de ces emprises foncières in fine à la CAN ou à toute personne qu'elle aurait désigné pour réaliser les aménagements prévus.

La présente convention a vocation à être annexée à la convention de financement des mesures foncières du PPRT (annexe n°3) et ne deviendra effective qu'une fois celle-ci signée.

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

CR PK

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

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité dans la mise en œuvre des mesures foncières définies à l'article L.515-16 du code l'environnement et prescrites par le PRRT de la société SIGAP OUEST située sur la commune de Niort.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ♦ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ♦ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF afin de procéder à la maîtrise foncière des immeubles concernés par les mesures foncières du PPRT « SIGAP OUEST », à leur démolition ou à toute autre mesure d'aménagement ou de gestion conforme avec les dispositions du PPRT ;
- ♦ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- ♦ Réalisation d'études foncières
- ♦ Acquisition foncière dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement accordé aux propriétaires touchés par les secteurs de délaissement possible tels que définis par le PPRT et figurant en annexe 2 à la présente convention
- ♦ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ♦ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ♦ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ♦ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ♦ Revente des biens acquis
- ♦ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

L'EPF sera par ailleurs chargé d'établir un tableau de ventilation du financement de l'opération, poste par poste. Ce tableau sera régulièrement actualisé.

ARTICLE 2. - PERIMETRE D'INTERVENTION

L'EPF intervient sur les secteurs de délaissement possible De1, De2, De3, De4 et De5 définis par le PPRT et figurant sur le plan annexé (annexe n°2).

Sur ce périmètre, l'EPF n'engagera pas de négociation amiable. Il pourra cependant, à partir de la volonté manifestée par un propriétaire de bénéficiaire de son droit de délaissement, engager des négociations pour déterminer l'ensemble des éléments de rémunération. Toute proposition faite aux propriétaires sera sous la triple condition d'un accord de la Collectivité, des services des domaines, qui pourront être à nouveau consultés sur divers éléments d'indemnisation, et le cas échéant des cofinanceurs sur les conditions d'acquisition du bien ou de plusieurs biens concomitamment.

L'EPF réalisera les appels de fonds au titre de la convention de financement selon la clé de répartition indiquée par celle-ci, en groupant si possible ces appels en fonction des dates à partir desquelles une dépense peut faire l'objet d'un tel appel. En particulier, les acquisitions foncières ne peuvent faire l'objet d'un appel de fonds qu'une fois revêtues de la mention des hypothèques.

Les biens étant pour partie occupés, et pour certains ne correspondant qu'à une partie de l'emprise foncière de l'exploitant, la libération des lieux devra faire l'objet d'une attention toute particulière. L'EPF pourra envisager, avec l'accord de la Collectivité, divers mécanismes fonciers permettant une sortie différée ou graduelle de l'occupation en place, dans le respect des textes réglementaires.

L'EPF et la Collectivité s'engagent à envisager avant toute acquisition les modalités de gestion des biens et à collaborer lors du portage en cas de nécessité de visite des biens, de squats éventuels notamment.

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

Le financement total, qui comprend les coûts d'acquisition, les frais et taxes se rapportant à la mise en œuvre des mesures foncières, notamment les frais de mutation, les frais accessoires et de déménagement, les frais juridiques éventuels, les frais de démolition, les frais de mise en sécurité, a été estimé à 1 500 000 € à la date d'approbation du PPRT en avril 2015.

Aussi, sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier de l'EPF sera donc de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000€ HT)

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études et minoré des appels de fonds perçus conformément à la convention de financement figurant à l'annexe n°3.

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de validité de la convention de financement des mesures foncières est de 6 ans à compter de sa date de signature. Aussi, la durée de la présente convention est fixée à **8 ans** à compter de la signature de la convention de financement des mesures foncières afin de disposer du temps nécessaire à la revente des biens acquis.

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

4.2 - Pilotage

Une démarche de suivi de la convention sera engagée entre l'EPF et la Collectivité, des dépenses engagées et des recettes des appels de fonds.

Le pilotage se fera cependant principalement dans le cadre des réunions avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les financeurs.

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

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

4.3 - Bilan de l'intervention

Un comité de pilotage pourra réaliser le bilan d'exécution de l'intervention. Le relevé de décisions du comité de pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs du PPRT, la convention se poursuivra. Dans le cas contraire, sa résiliation pourra être demandée.

4.4 - Transmission d'informations

La Commune de Niort et la Communauté d'agglomération du Niortais transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Commune de Niort et la Communauté d'agglomération du Niortais transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

CHAPITRE 2. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 5. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou, le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Cependant, l'EPF pourra, dans le cadre prévu de la procédure de « passer outre » du CG3P et après délibération motivée de la Collectivité, procéder à des acquisitions amiables à un prix supérieur à l'estimation faite par France-Domaine, dans la limite de celle réalisée en juin 2014 et annexé à la convention de financement des mesures foncières prévues par le PPRT de la société SIGAP OUEST à Niort (annexe 3).

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

Sur demande de l'EPF, et au plus tard à la signature de l'acte authentique, la Collectivité devra se positionner sur la destination finale des biens acquis

Ainsi, 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 proposera cependant à la Collectivité des alternatives à la démolition en tant que les mesures d'aménagement ou de gestion proposées restent compatibles avec les obligations figurant au PPRT.

L'EPF pourra également mettre en œuvre les études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) qui s'avèreraient nécessaires.

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

ARTICLE 6. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières définies dans le PPRT par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité du droit de délaissement à l'EPF, sur le périmètre défini à l'article 2.

ARTICLE 7. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la Collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la Collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la Collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-

ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la Collectivité, sauf mention contraire.

7.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

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

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

La Collectivité gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

7.1.a. - Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

7.1.b. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant

- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement
- Elaguer ou couper des arbres morts
- Conserver le bien en état de propreté

7.1.c. - Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

7.1.d. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre. Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

7.2. - Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de

surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. La réalisation de ces travaux sera cependant soumise à un accord préalable des financeurs, leur coût prévisionnel faisant l'objet d'une ventilation par financeur.

Le coût de ces travaux ou études sera ainsi reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 8. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Collectivité ou à la société SIGAP OUEST ou à tout autre tiers autorisé par la réglementation en vigueur.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à l'exploitant ou à un tiers autorisé, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, de mettre fin à la convention, ou en cas d'abrogation du PPRT, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la convention.

ARTICLE 9. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

9.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par SIGAP OUEST ou un tiers autorisé, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des engagements prévus dans la présente convention.

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

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

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

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;

➤ d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

9.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA-2015-35 des Conseils d'administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

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

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

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

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

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

9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts.
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg.
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg.
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U ;
 - 2% en zone AU ou NA ;
 - 3% dans les autres cas.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours ;
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Dans le cas présent de mise en œuvre des mesures foncières d'un PPRT, et conformément au programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPI) de l'EPF, le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé à 0 % sur toute la durée de la convention.

Si les engagements n'ont pas été respectés, la Collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la Collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

CHAPITRE 3. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la Collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ces biens seront cédés aux prix indiqués par la Collectivité en tenant compte de leur état ainsi que des restrictions et prescriptions les affectant du fait du plan de prévention des risques technologiques. Conformément à la convention de financement figurant en annexe n°3, le produit de la vente sera reversé aux Financeurs au prorata de leur participation.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 11. - RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération, étant entendu qu'il sera fait état des appels de fonds déjà encaissés.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

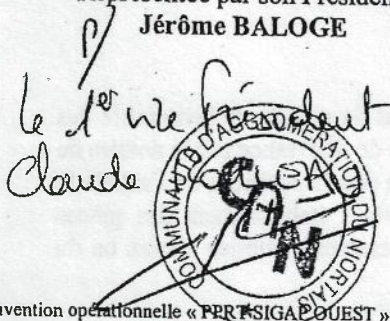

ARTICLE 12. - CONTENTIEUX

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

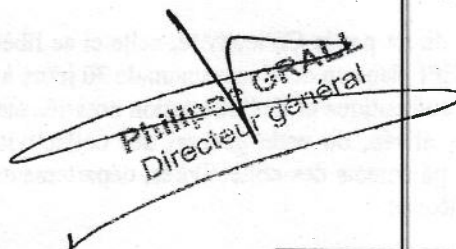
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Niort, le **10 JUIN 2016** en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération du Niortais
Représentée par son Président,
Jérôme BALOGÉ

p/ Claude



L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,
Philippe GRALL

Philippe GRALL

Philippe GRALL
Directeur général

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2016/263
en date du 15 Mars..... 2016

- Annexe n°1 : Arrêté préfectoral d'approbation du PPRT
- Annexe n°2 : Plan des secteurs de délaissement potentiel
- Annexe n°3 : Convention de financement des mesures foncières

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160530-C22-05-2016-2-
CC
Date de télétransmission : 23/06/2016
Date de réception préfecture : 23/06/2016



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de
Poitou-Charentes

Direction départementale des territoires
des Deux-Sèvres

ARRÊTÉ

portant approbation du plan de prévention des
risques technologiques de l'établissement
SIGAP OUEST sur la commune de Niort

Le Préfet des Deux-Sèvres
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.515-15 à L.515-25, et ses articles R.515-39 à R.515-50 relatifs aux plans de prévention des risques technologiques ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.126-1, L.211-1, L.230-1 et L300-2 ;

Vu la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

Vu le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 modifié relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées soumises à autorisation ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 février 1961 autorisant la société SIGAP OUEST à exploiter un dépôt de gaz inflammables liquéfiés sur la commune de Niort ;

Vu les arrêtés préfectoraux n° 5335 du 13 mai 2013 et n° 5395 du 21 novembre 2013 prescrivant à la société SIGAP OUEST d'une part une nouvelle étude de réduction du risque à la source et d'autre part l'actualisation et la révision de l'étude de dangers ;

Vu les nouvelles propositions de réduction du risque à la source le 20 juin 2013 et l'actualisation de l'étude de dangers remise le 15 janvier 2014 par la société SIGAP OUEST ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 5440 du 18 mars 2014 actualisant les prescriptions applicables à la société société SIGAP OUEST, actant la révision de l'étude de dangers et prescrivant de nouvelles mesures de réduction du risque à la source pour son centre de stockage et de distribution de Niort ;

Vu l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2008 portant approbation du plan particulier d'intervention (PPI) du dépôt SIGAP OUEST de Niort ;

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160530-C22-05-2016-2-
CC
Date de télétransmission : 23/06/2016
Date de réception préfecture : 23/06/2016

Vu l'arrêté préfectoral n°03 du 5 mars 2009 portant prescription du plan de prévention des risques technologiques pour l'établissement SIGAP OUEST sur la commune de Niort ;

Vu les arrêtés préfectoraux n°22 du 23 août 2010, n°89 du 17 août 2011, n°33 du 22 octobre 2012, du 30 avril 2014 et du 18 décembre 2014 portant prolongation de l'arrêté du 5 mars 2009 prescrivant le plan de prévention des risques technologiques pour l'établissement SIGAP OUEST ;

Vu les avis des personnes et organismes associés à l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques, consultés le 9 octobre 2014, à savoir :

- Avis de la Commission de Suivi de Site (CSS) lors de sa séance du 6 novembre 2014,
- Avis de la société SIGAP OUEST par courrier du 28 novembre 2014,
- Avis de la commune de Niort par délibération du 19 novembre 2014,
- Avis de la communauté d'agglomération du Niortais par délibération du 15 décembre 2014,
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres par lettre du 19 novembre 2014,
- Avis de la société ARIZONA CHEMICAL par lettre du 4 décembre 2014,
- Avis du Conseil général des Deux-Sèvres par lettre du 11 décembre 2014,
- Avis de la société TECNAL par lettre du 12 décembre 2014,
- Avis réputé favorable du Conseil régional Poitou-Charentes,
- Avis réputé favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- Avis réputé favorable de l'Association des Acteurs Economiques de Niort Sud,
- Avis réputés favorables des Conseils de quartiers de Goise-Champclairot et Saint-Florent.

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 30 octobre 2014 portant désignation du commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2014 prescrivant une enquête publique du 19 janvier 2015 au 20 février 2015 pour l'établissement du plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement SIGAP OUEST ;

Vu le rapport établi par le commissaire enquêteur et ses conclusions favorables au projet de PPRT en date du 23 mars 2015 ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes et de la Direction départementale des territoires des Deux-Sèvres en date du 3 avril 2015 ;

VU les pièces du dossier ;

Considérant que la société SIGAP OUEST comprend sur le territoire de la commune de Niort des installations figurant sur la liste prévue au IV de l'article L.515-8 du code de l'environnement ;

Considérant que la société SIGAP OUEST est concernée par l'article L.515-15 du code de l'environnement ;

Considérant la nécessité de limiter l'exposition des populations aux effets des phénomènes dangereux de la société SIGAP OUEST par la fixation de mesures foncières, de contraintes et de règles en matière de construction, d'urbanisme et d'usage par l'instauration d'un plan de prévention des risques technologiques ;

Considérant que les mesures définies dans le plan de prévention des risques technologiques résultent d'un processus d'analyse, d'échange et de concertation ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes et de Monsieur le directeur départemental des territoires des Deux-Sèvres :

Accusé de réception en préfecture 079-2000413 7-20160530-C22-05-2016-2- CC Date de télétransmission : 23/06/2016 Date de réception préfecture : 23/06/2016
--

Co D/L

ARRETE

Article 1^{er} :

Le plan de prévention des risques technologiques de l'établissement SIGAP OUEST, situé sur le territoire de la commune de Niort, joint au présent arrêté, est approuvé.

Article 2 :

Ce plan vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, il est annexé au plan local d'urbanisme de la commune de Niort dans le délai de 3 mois prévu par ce même article L.126-1.

Article 3 :

Le plan de prévention des risques technologiques comprend :

- une note de présentation décrivant les installations ou stockages à l'origine des risques, la nature et l'intensité de ceux-ci et exposant les raisons qui ont conduit à délimiter le périmètre d'exposition aux risques ;
- un document graphique, dénommé plan de zonage réglementaire, faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques, ainsi que les zones et secteurs mentionnés respectivement aux articles L.515-15 et L.515-16 du code de l'environnement ;
- un règlement comportant, en tant que de besoin, pour chaque zone ou secteur :
 - les mesures d'interdiction et les prescriptions visées au I de l'article L.515-16 du code de l'environnement ;
 - les mesures foncières visées au II de l'article L.515-16 du code de l'environnement ;
 - les mesures sur les usages et la protection des populations prévues au IV de l'article L.515-16 du code de l'environnement ;
- des recommandations tendant à renforcer la protection des populations formulées en application du V de l'article L.515-16 du code de l'environnement.

Article 4 :

Un exemplaire du présent arrêté est notifié aux personnes et organismes associés définis dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 5 mars 2009 prescrivant l'élaboration du PPRT.

Il devra être affiché pendant une durée minimale d'un mois à la mairie de Niort, ainsi qu'au siège de la communauté d'agglomération du Niortais pour y être porté à la connaissance du public.

Mention de cet affichage sera insérée, par les soins du préfet dans les journaux « La Nouvelle République » et « Le Courrier de l'Ouest ».

Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Un exemplaire du plan approuvé est tenu à disposition du public à la préfecture, à la mairie de Niort, ainsi qu'au siège de la communauté d'agglomération du Niortais. Un exemplaire est

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20160530-C22-05-2016-2- CC Date de télétransmission : 23/06/2016 Date de réception préfecture : 23/06/2016
--

également consultable via le site internet de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes : www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr

Article 5 :

Le présent arrêté peut faire l'objet dans le délai de deux mois à compter de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès du préfet des Deux-Sèvres, soit d'un recours hiérarchique adressé au ministre de l'Écologie, du Développement Durable, et de l'Énergie.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers (15, rue de Blossac – BP 541 – 86020 POITIERS CEDEX) soit directement, en l'absence de recours préalable (recours gracieux ou hiérarchique), dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 4, soit à l'issue d'un recours préalable dans les deux mois à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, la contribution pour l'aide juridique de 35 euros prévue à l'article 1635 bis Q du code général des impôts devra être acquittée, sauf justification du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Article 6 :

Le Secrétaire général de la Préfecture des Deux-Sèvres, le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Poitou-Charentes, le Directeur départemental des territoires des Deux-Sèvres, le maire de la commune de Niort et le président de la communauté d'agglomération du Niortais, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

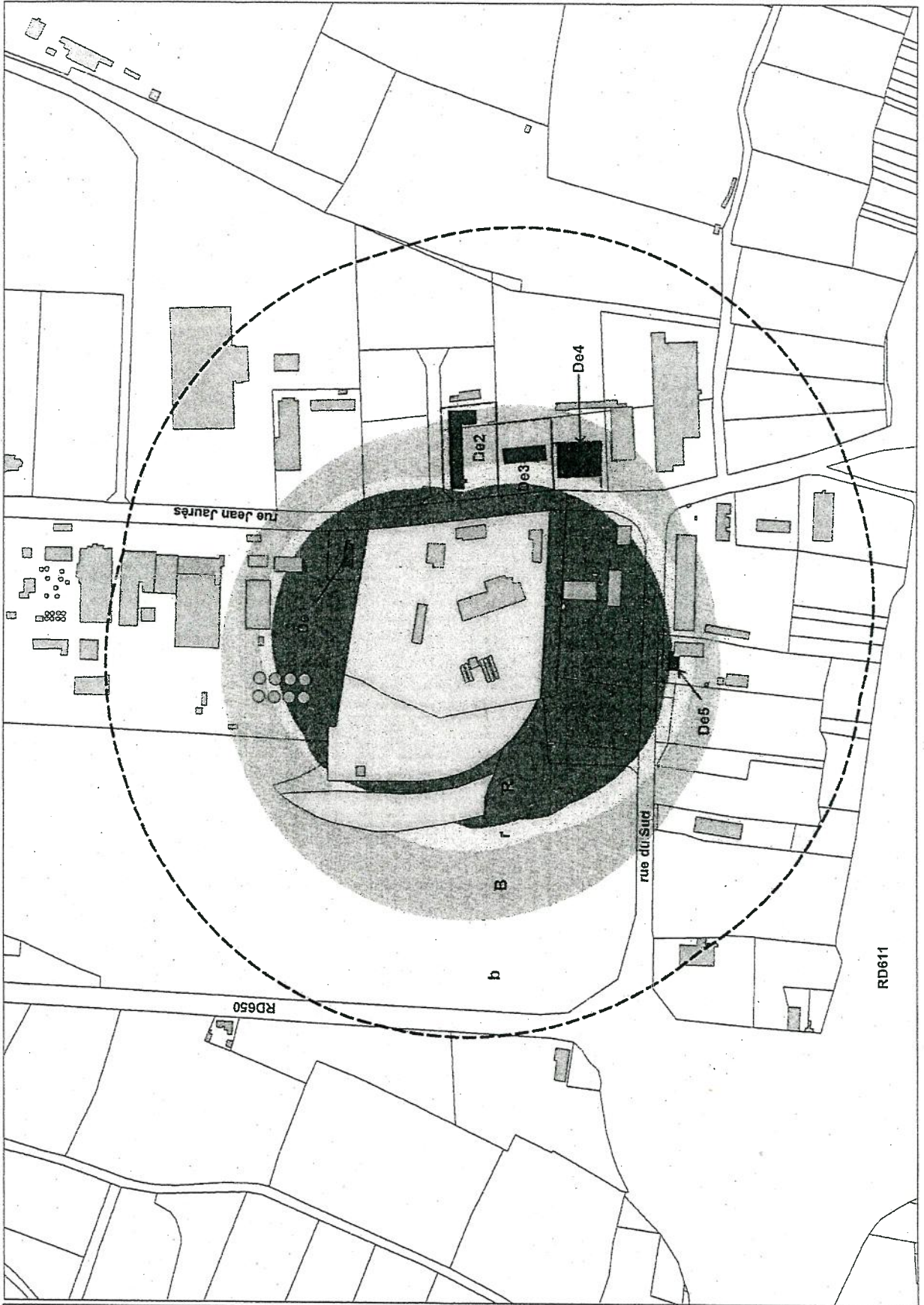
Niort, le 30 AVR. 2015

Le Préfet

Jérôme GUTTON

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160530-C22-05-2016-2-
CC
Date de télétransmission : 23/06/2016
Date de réception préfecture : 23/06/2016

2.2. Cartographie du zonage réglementaire



Éléments de repérage

- Périmètre d'exposition aux risques
- Entrepise source

Zonage brut

- zone bleu clair b
- zone bleu foncé B
- zone rouge clair r
- zone rouge foncé R

Bâtiments inscrits dans un secteur de délaissement

- Secteurs de délaissement possible

10/6/2016

Philippe GRALL
Directeur

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160530-C2-2016-05-2016-
Date de télétransmission : 23/06/2016
Date de réception préfecture : 23/06/2016

0 200 400 Mètres

CR

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160530-C22-05-2016-2-
CC
Date de téléransmission : 23/06/2016
Date de réception préfecture : 23/06/2016

**Convention de financement
des mesures foncières
prévues par le Plan de Prévention
des Risques Technologiques
de la société SIGAP OUEST à NIORT (79)**

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
Article 1 – Définitions	6
Article 2 - Objet de la convention	7
Article 3 - Dispositif opérationnel de maîtrise foncière	7
Article 4 - Coût total du financement	8
Article 5 - Répartition du financement	8
Article 6 - Modalités de versement	9
Article 7 - Propriété des biens	9
Article 8 - Changement d'exploitant	10
Article 9 – Révision	10
Article 10 – Suivi	11
Article 11 - Caducité	11
Article 12 – Durée de validité de la convention	11
Article 13 - Résolution des litiges	11
Article 14 - Informations confidentielles	12
ANNEXES	13

ENTRE

La communauté d'Agglomération du Niortais, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE Président, agissant es qualité en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 30 Mai 2016,

Ci-après dénommée "LA COLLECTIVITE COMPETENTE et ACQUÉREUR"

ET

La Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, représentée par son président, Monsieur Alain ROUSSET, agissant es qualité en vertu de la délibération de la commission permanente du 11 juillet 2016,

Ci-après dénommée "LA COLLECTIVITE COMPETENTE"

ET

Le Conseil Départemental des Deux Sèvres, représenté par Monsieur Gilbert FAVREAU président, agissant es qualité en vertu de la délibération de la commission permanente en date du 11 juillet 2016,

Ci-après dénommée "LA COLLECTIVITE COMPETENTE "

d'une part

ET

L'État, représenté par Monsieur Jérôme GUTTON, agissant en qualité de Préfet du département des Deux-Sèvres,

Ci-après dénommé "L'ETAT"

d'autre part

ET

La société industrielle de gaz de pétrole de l'ouest (SIGAP OUEST), société à responsabilité limitée au Capital de 76 250 € dont le siège social est situé 274 rue Jean Jaurès à Niort, immatriculée au RCS de Niort sous le numéro 026 180 216, représentée par Monsieur Jean Louis SOMDECOSTE, Gérant de la société,

Ci-après dénommée "L'EXPLOITANT"

d'autre part

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70 432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration en date du ... et de la délibération du bureau du ...,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Les signataires de la présente convention sont ci-après dénommés ensemble "les PARTIES".

Vu la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,

Vu l'ordonnance n° 2015-1324 du 22 octobre 2015 relative aux plans de prévention des risques technologiques,

Vu les articles L.515-15 et suivants du Code de l'environnement,

Vu les articles R.515-39 et suivants du Code de l'environnement,

Vu la circulaire du 3 mai 2007 relative aux modalités de financement, de suivi et de contrôle de la mise en œuvre des mesures foncières et supplémentaires prévues par les Plans de Prévention des Risques Technologiques,

Vu la circulaire du 10 mai 2010 récapitulant les règles méthodologiques applicables aux études de dangers, à l'appréciation de la démarche de réduction du risque à la source et aux Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) dans les installations classées en application de la loi du 30 juillet 2003, abrogeant la circulaire du 3 octobre 2005 relative à la mise en œuvre des Plans de Prévention des Risques Technologiques,

Vu le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société SIGAP OUEST approuvé par l'arrêté préfectoral du 30 avril 2015,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont des outils réglementaires, créés par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, qui ont pour objectif de définir une stratégie locale de maîtrise foncière des terrains, bâtiments et activités exposés à des risques technologiques majeurs sur des sites comportant des installations seuil haut figurant sur une liste prévue à l'article L.515-36 du Code de l'environnement.

Les PPRT sont régis par les articles L.515-15 à L.515-25 du Code de l'environnement.

Les modalités d'application sont fixées par les articles R.515-40 à R.515-42 du Code de l'environnement et explicitées dans la circulaire du 10 mai 2010.

L'État a la charge de l'élaboration et de la mise en œuvre des PPRT. Suite à l'arrêté préfectoral approuvant le PPRT, la signature d'une convention de financement est un préalable à la mise en œuvre de ses prescriptions relatives aux mesures foncières de délaissement. Les modalités de financement ont été précisées par la circulaire du 3 mai 2007 relative aux modalités de financement, de suivi et de contrôle de la mise en œuvre des mesures foncières prévues par les PPRT.

Les mesures foncières prescrites par le PPRT et faisant l'objet de conventions de financement correspondent au droit de délaissement possible, prévu par l'article L.230-1 du Code de l'urbanisme, qui consiste à permettre au propriétaire d'un terrain bâti ou non de mettre en demeure la collectivité sur le domaine de laquelle se situe le bien de procéder à son acquisition. L'acquisition des biens situés dans les secteurs de délaissement peut également être assurée par exercice du droit de préemption. Dans le cas spécifique des mesures foncières prescrites par les PPRT, l'instauration d'un droit de délaissement par les collectivités locales est limitée aux terrains bâtis et aux bâtiments ou parties de bâtiments (article L.515-16-3 du Code de l'environnement). Ainsi, l'acquisition de terrains nus est exclue de ce type de mesure foncière.

Des mesures alternatives peuvent être prescrites aux propriétaires des biens situés dans les secteurs de délaissement pour apporter une amélioration substantielle de la protection des populations, de réduire la vulnérabilité ou d'organisation des activités concernées. Ces mesures alternatives sont prescrites dans les limites des dépenses engagées en cas de délaissement et bénéficient d'un financement dans les conditions fixées aux articles L515-19-1 et L515-19-2.

Le PPRT de la société SIGAP OUEST a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 30 avril 2015.

La présente convention, conclue entre L'ETAT, la COLLECTIVITE et ACQUEREUR, les COLLECTIVITES COMPETENTES, L'EXPLOITANT et l'EPF a pour objet le financement des mesures foncières définies à l'article L.515-16 2° du Code de l'environnement et prescrites par le PPRT de la société SIGAP OUEST de NIORT.

La présente convention répond aux dispositions légales et réglementaires prévues pour financer les mesures foncières qui interviennent pour assurer la sécurité des personnes.

En vertu des dispositions de l'article L.515-16-7 du Code de l'environnement, les collectivités ou l'établissement public de coopération intercommunale ont notamment la possibilité de confier à un Etablissement Public la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières prescrites par le PPRT.

Article 1 - Définitions

Les mots ou expressions écrits en majuscules, tout au long de la présente, ci-après dénommée, avec ses annexes, la convention, ont la signification suivante :

ACTE(S) TRANSLATIF(S) DE PROPRIETE :

Jugement du juge de l'expropriation ou signature d'un accord amiable (notarié ou administratif).

COLLECTIVITES COMPETENTES :

Collectivité ou établissement public de coopération intercommunale compétent dès lors qu'il perçoit la Contribution Économique Territoriale dans le périmètre couvert par le plan, conformément aux dispositions de l'article L.515-19 du Code de l'environnement.

COLLECTIVITE ACQUEREUR :

Communauté d'agglomération du Niortais, qui a sollicité, en application des dispositions de l'article L.515-16 du Code de l'environnement, l'Établissement Public Foncier pour procéder à la mise en œuvre des MESURES FONCIERES.

DROIT DE PREEMPTION : droit légal ou contractuel accordé à certaines personnes privées ou publiques d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

EPF :

Établissement Public Foncier, habilité à procéder à la mise en œuvre des MESURES FONCIERES avant la cession des terrains nus à la communauté d'agglomération du Niortais.

COUT DE LA MESURE FONCIERE :

Indemnité ou prix d'acquisition ainsi que les frais et taxes afférents.

MESURES FONCIERES :

Résultats de l'exercice du droit de délaissement prévu dans le plan de prévention des risques technologiques et définis à l'article L.515-16 du Code de l'environnement.

MESURES ALTERNATIVES : mesures de protection des populations exposées pour des biens autres que des logements dans des secteurs de délaissement permettant de réduire la vulnérabilité ou d'organiser l'activité et financées dans les mêmes conditions que les mesures foncières. Les prescriptions associées peuvent être assorties de mesures qui valent alors servitudes d'utilité publique et sont communiquées au maire.

PARTIES :

La COLLECTIVITE ACQUEREUR, les autres COLLECTIVITES COMPETENTES, L'ETAT, l'EPF et l'EXPLOITANT, signataires de la CONVENTION.

PPRT :

Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 avril 2015 en application duquel les MESURES FONCIERES sont prescrites.

PROCEDURE FONCIERE :

Procédure de mise en œuvre des MESURES FONCIERES.

Article 2 - Objet de la convention

2.1 Contexte

L'objet de la convention est le financement de la mise en œuvre des mesures de délaissement prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société SIGAP OUEST approuvé par arrêté préfectoral du 30 avril 2015.

Cette mise en œuvre consiste en la maîtrise des biens immobiliers compris dans le secteur foncier concerné par le PPRT et décrits à l'article 2.2 de la convention et figurant sur le plan annexé à la convention.

L'acquisition des biens situés en secteur de délaissement peut s'opérer soit par **exercice du droit de préemption urbain** après que le propriétaire de l'un des secteurs ait manifesté son intention de vendre son bien soit après mise en demeure par ce propriétaire auprès de la collectivité compétente d'acquiescer son bien dans le cadre du **droit de délaissement**.

Suite à l'acquisition des biens, leur accès est limité ou ils sont démolis. Ils peuvent néanmoins continuer à être utilisés sous réserve de la stricte conformité pour chaque local d'activité avec les dispositions en vigueur du plan de prévention des risques technologiques SIGAP OUEST approuvé le 30 avril 2015.

Des mesures alternatives peuvent aussi être prescrites au propriétaire pour réduire la vulnérabilité et organiser l'activité concernée sur son site au moyen de mesures prescrites au cas par cas et valant servitudes d'utilités publiques.

La convention prend effet à compter de sa signature par les PARTIES.

2.2 Secteurs fonciers

La convention s'applique sur le parcellaire de la commune de Niort touché par les secteurs de délaissement possible De1, De2, De3, De4 et De5 définis par le PPRT et figurant sur le plan annexé à la convention :

De1 : parcelle EY 9 partielle surface retenue d'environ 1400 m²,

De2 : parcelle EZ 10 et EZ 11,

De3 : parcelle EZ 12,

De4 : parcelle EZ 13 partielle surface retenue d'environ 1850 m²

De5 : parcelle EX 42 partielle surface retenue d'environ 245 m²

Ces secteurs De1 à De5 impliquent le délaissement de bâtiments à usage d'activité. Les secteurs De2 et De3 n'ont pas vocation à faire l'objet de mesures alternatives compte tenu de la difficulté à renforcer les locaux existants et de l'impossibilité de transférer sur un secteur d'aléa moindre les activités exercées. Pour les autres secteurs de délaissement (De1, De4 et De5), le bien fondé des mesures alternatives doit être démontré et accepté par l'autorité administrative compétente (le Préfet).

L'EXPLOITANT à l'origine des risques technologiques sur ce secteur est la société SIGAP OUEST.

Article 3 - Dispositif opérationnel de maîtrise foncière

La COLLECTIVITE COMPETENTE et ACQUEREUR a sollicité le recours à l'EPF de Poitou-Charentes afin de procéder à l'acquisition des immeubles concernés par les mesures foncières et à leur démolition. En revanche, dans le cas d'une mise en œuvre de mesures alternatives, l'EPF n'est pas mobilisé.

Une convention prévoyant que la COLLECTIVITE COMPETENTE et ACQUEREUR délègue à l'EPF la gestion de la mise en œuvre des MESURES FONCIERES et fixant les modalités d'intervention de l'EPF en matière d'acquisition, de portage foncier et de travaux de démolition des biens acquis sera signée entre cette COLLECTIVITE et l'EPF. Cette convention est annexée à la présente convention et sera transmise par la COLLECTIVITE aux autres PARTIES.

Article 4 - Coût total du financement

4.1 Le coût réel des MESURES FONCIERES objets de la convention est constitué par la somme des indemnités (coûts d'acquisition) fixées par les ACTES TRANSLATIFS DE PROPRIÉTÉ augmentés le cas échéant des frais réels de mutation, des frais accessoires, des frais de déménagement, des frais de démolition, des frais de mise en sécurité, des frais juridiques éventuels,... (frais annexes). Le total a été estimé à 1 500 000€ (un million cinq cent mille euros) à la date d'approbation du PPRT et réévalué pour ce même montant par avis du 7 mars 2016 de la direction générale des finances publiques (direction départementale des finances publiques des deux-Sèvres).

4.2 Selon les modalités de mise en œuvre des MESURES FONCIERES, et notamment leur calendrier, cette estimation doit être régulièrement actualisée pour la bonne information des parties. Cette actualisation se fera dès le premier janvier de chaque année sur saisine de FRANCE DOMAINES. Elle sera demandée directement par L'État, sauf dispositions contraires fixées dans la présente ou son annexe 3.

Cette estimation doit être communiquée aux PARTIES dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'estimation des DOMAINES.

Cette estimation, après avoir recueilli l'accord de toutes les PARTIES ou en l'absence de réponse de leur part sous 15 jours, s'imposera et servira de base dans la négociation des INDEMNITES proposées au propriétaire du bien délaissé

Si cette actualisation ne dépasse pas 20 % du montant estimé à l'article 4.1, les parties s'engagent à actualiser leur contribution financière respective en respectant les pourcentages fixés à l'article 5 de la convention sans demander la révision prévue à l'article 9.3.

4.3 La COLLECTIVITE COMPETENTE et ACQUEREUR, ou son délégataire, saisie d'une demande d'achat ou à l'origine d'une proposition d'achat telle que prévue aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme dans le cadre d'une procédure amiable en informant pour accord dans les meilleurs délais les autres PARTIES à la présente convention. L'absence de réponse sous 30 jours vaut accord de principe.

Article 5 - Répartition du financement

5.1 Le financement à répartir est celui du coût réel des MESURES FONCIERES tel que décrit au 4.1

5.2 L'EPF, délégataire de la COLLECTIVITE COMPETENTE ET ACQUEREUR, sollicite et encaisse les participations des PARTIES sur présentation des ACTES TRANSLATIFS DE PROPRIETE et/ou des BONS DE COMMANDE pour ce qui a trait aux frais annexes, selon la répartition suivante :

- la participation de l'ETAT est fixée à hauteur d'un tiers du coût total des MESURES FONCIERES soit un montant prévisionnel de 500 000 euros,
- la participation de l'EXPLOITANT est fixée à hauteur d'un tiers du coût total des MESURES FONCIERES soit un montant prévisionnel de 500 000 euros,
- la participation des COLLECTIVITES COMPETENTES est fixée à hauteur d'un tiers du

coût total des mesures foncières soit un montant prévisionnel de 500 000 euros. La répartition interne entre les COLLECTIVITES COMPETENTES est fixée comme suit, au prorata de leur part respective de la Contribution Economique Territoriale perçue l'année d'approbation du PPRT :

- Communauté d'Agglomération du Niortais : **76,71** % soit un montant prévisionnel de **383 550** euros,
- Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes : **7,92** % soit un montant prévisionnel de **39 600** euros,
- Département des Deux Sèvres : **15,37** % soit un montant prévisionnel de **76 850** euros.

5.3 Si une personne publique ou privée autre que les PARTIES souhaite participer au financement des MESURES FONCIERES le montant apporté par celle-ci est déduit de la somme totale à engager par les PARTIES à la convention. Dans ce cas, la répartition définie au présent article de la convention s'applique sur le montant amputé de cette nouvelle contribution.

Article 6 - Modalités de versement

6.1 A l'issue de la phase de négociation visée à l'article 4.3 pour chaque bien délaissé, en cas de procédures amiables, la COLLECTIVITE COMPETENTE ET ACQUEREUR ou son délégataire, communique aux autres PARTIES pour accord le tableau de ventilation du financement prévisionnel de l'opération poste par poste.

Une absence de réponse dans un délai de 30 jours à compter de cette notification vaut acceptation tacite du coût global de l'opération.

6.2 L'accord des PARTIES n'est pas requis si les montants des indemnités et des frais annexes sont fixés par le juge de l'expropriation qui s'imposeront à elles.

6.3 En cas d'accord/de décision du tribunal et sous réserve de l'application du dispositif de maîtrise foncière mentionné à l'article 3 de la présente convention, l'EPF sollicite la participation des PARTIES selon la répartition fixée à l'article 5.2 et verse l'indemnité au propriétaire délaissé/ paye les frais annexes aux émetteurs des factures relatives aux frais annexes.

Les parts de financement de chaque PARTIE telles que définies à l'article 5 de la convention sont versées à l'EPF, après constatation de l'ACTE TRANSLATIF DE PROPRIETE de chaque bien délaissé et au vu d'une copie de l'ACTE TRANSLATIF DE PROPRIETE, dûment revêtu des mentions de publication aux hypothèques. Pour chaque bien délaissé, les PARTIES versent à l'EPF leur part respective de financement dans un délai de 60 jours à compter de l'appel de fonds fait par ce dernier.

Le règlement des parts sera effectué sur le compte ouvert au nom de l'EPF Poitou-Charentes :

Code Banque : 10071

Code Guichet : 86000

Numéro de compte : 00001003201

Clé : 77

N° IBAN : FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177

N° BIC : TRPUFRP1

La liquidation s'effectuera selon les procédures comptables en vigueur en un versement unique.

Le comptable assignataire est le Directeur Départemental des Finances Publiques des Deux Sèvres.

La participation de l'État est imputée sur le programme 181, action 01, sous action 17, centre financier : 0181-POIT-T079.

6.4 Les versements de l'EPF respectent les délais réglementaires prévus en matière de délaissement.

6.5 Dans le cas des mesures alternatives, les parts de financement de chaque partie telles que définies à l'article 5 de la convention sont versées au propriétaire du bien, sur sollicitation de sa part et sur présentation de justificatifs correspondant à la réalisation des mesures prescrites. La participation globale des parties sera en tout état de cause limitée dans ce cas au montant fixé au point 4.1 pour le bien concerné.

Article 7 - Propriété des biens

7.1 Propriété

En application de l'article 3 et des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'EPF est réputé propriétaire de chaque bien délaissé dans les secteurs De1, De2, De3, De4 et De5 du PPRT à compter de leur ACTE TRANSLATIF DE PROPRIÉTÉ.

La participation financière des PARTIES prévue dans la CONVENTION n'entraîne pas attribution de droits de propriété sur les biens délaissés.

7.2 Rétrocession de bien

La COLLECTIVITE COMPETENTE ET ACQUEREUR ou son délégataire ou le nouveau propriétaire devenu propriétaire d'un bien délaissé en vertu de l'article 7.3 de la convention s'engage à respecter les dispositions légales relatives au droit de rétrocession énoncées à l'article L.12-6 du code de l'expropriation. Cet engagement sera reconduit lors de la revente à la COLLECTIVITE COMPETENTE et ACQUEREUR.

7.3 Cession du bien

En vertu de l'article L.515-16-7 du code de l'environnement, la COLLECTIVITE COMPETENTE ET ACQUEREUR ou son délégataire a la possibilité de céder un bien acquis en secteur de délaissement en tenant compte de son état ainsi que des restrictions et prescriptions affectant du fait du plan de prévention des risques technologiques. Le produit de la vente est reversé aux collectivités compétentes, à l'Etat et à l'exploitant de l'installation à l'origine du risque, déduction faite des dépenses engagées par le vendeur et non financées au titre de l'article L.515-19-1 et au prorata de leur participation au financement mis en œuvre pour acquérir le bien dans le cadre des mesures foncières.

Dans ce cas, la COLLECTIVITE COMPETENTE ET ACQUEREUR ou son délégataire restitue aux autres PARTIES, leur part effective de financement sur ces coûts d'acquisition telle qu'elle a été fixée en vertu de l'acte translatif de propriété de chaque bien cédé.

Cette restitution doit intervenir dans un délai de 30 jours à compter de la réception du prix de vente. Les transferts de fonds inhérents à cette transaction peuvent être réalisés dans le cadre de l'application du dispositif de maîtrise foncière mentionné à l'article 3 de la convention.

Article 8 - Changement d'exploitant

Si, pendant le délai d'exécution de la convention, l'installation à l'origine du risque fait l'objet d'un changement d'exploitant, par quelque moyen que ce soit, l'EXPLOITANT concerné s'engage à transférer au nouvel exploitant tous les droits et obligations nés de la convention.

Article 9 - Révision

9.1 La convention est conclue sur la base de l'évaluation faite des INDEMNITES correspondant aux MESURES FONCIERES.

Au cas où un événement extérieur et non prévisible viendrait à modifier l'économie des rapports contractuels entre les PARTIES pendant l'exécution de la convention, les PARTIES se rencontreront, selon les modalités prévues à l'article 10 de la convention, afin de la réviser.

9.2 En cas de révision du PPRT, si le zonage révisé s'applique aux PARTIES, la convention est révisée afin de prendre en compte les modifications que le nouveau zonage entraîne sur le financement des MESURES FONCIERES telle que prévues dans la convention.

La révision de la convention doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature du PPRT révisé.

Dans la période comprise entre la signature du PPRT révisé et la révision de la convention, celle-ci s'applique toujours pour les secteurs fonciers qui n'ont pas été modifiés.

9.3 La convention est également révisée dans les cas suivants :

- en cas de dépassement supérieur à 20 % du montant estimé à l'article 4.1 de la CONVENTION, suite à l'actualisation prévue à l'article 4.2 de la convention, suite au versement des sommes dues au titre des ACTES TRANSLATIFS DE PROPRIETE, suite à une estimation trop faible des frais annexes,
- en cas de cession d'activité, dans le cas visé à l'article 8 de la CONVENTION.

En cas de dépassement inférieur ou égal à 20 %, les PARTIES s'engagent à réactualiser automatiquement leur versement respectif en tenant compte de ce dépassement et en se fondant sur la répartition définie à l'article 5 de la convention.

9.4 Toute révision de la convention se fait par la voie d'un avenant adopté par le comité ad hoc prévu à l'article 10 de la convention, signé par les PARTIES et annexé à la convention.

Article 10 - Suivi

10.1 Un comité ad hoc est créé pour suivre l'exécution de la convention.

Le comité ad hoc est composé de membres représentant la COLLECTIVITE COMPETENTE et ACQUEREUR, les autres COLLECTIVITES COMPETENTES, l'ETAT, l'EPF et l'EXPLOITANT.

Le comité ad hoc veille particulièrement au respect des modalités de paiement auxquelles les PARTIES se sont engagées dans la convention.

Chaque PARTIE dispose de 1 membre.

Le comité ad hoc se réunit sur l'initiative du préfet ou à la demande d'au moins la moitié de ses membres.

10.2 En cas de litige entre les PARTIES, le comité ad hoc se réunit dans un délai de 30 jours à compter de sa saisine par le préfet ou au moins la moitié de ses membres. Dans ce cas, les discussions devront aboutir à un accord signé par toutes les PARTIES dans un délai de deux mois à compter de la première réunion du comité ad hoc relative à ce litige.

Article 11 - Caducité

La CONVENTION est caduque en cas d'abrogation du PPRT.

Article 12 – Durée de validité de la convention

La présente convention a une durée de validité de six ans à compter de sa date de signature. Dans le cas où la mise en œuvre des mesures foncières ou alternatives engagées à cette date vient dépasser la durée de validité de la présente convention, cette convention est prorogée pour ces seuls cas jusqu'à la signature d'un avenant de prolongation de durée.

Article 13 - Résolution des litiges

En cas de survenance d'un litige relatif à la convention et sous réserve de l'exercice par l'État de son pouvoir de modification unilatérale des contrats administratifs, les PARTIES se réunissent, dans le cadre du comité ad hoc, afin d'obtenir un règlement amiable. À défaut de règlement amiable dans un délai de 60 jours à compter de la saisine du comité ad hoc, le litige sera de la compétence exclusive du tribunal administratif de Poitiers sur l'initiative de la partie qui s'estime lésée.

Article 14 - Informations confidentielles

14.1 Aux termes du présent article, l'expression "informations confidentielles" désigne toutes informations, de quelque nature qu'elles soient, reçues d'une autre PARTIE en relation avec l'objet de la convention y compris, sans limitation, les informations financières, à l'exclusion de celles indiquées ci-après :

- les informations qui sont tombées dans le domaine public autrement que suite à une violation de la convention,
- les informations dont une PARTIE peut démontrer qu'elle les avait déjà en sa possession avant de les avoir reçues d'une autre PARTIE,
- les informations qu'une PARTIE a reçu d'un tiers non soumis à des restrictions quant à la divulgation de celles-ci,
- les informations dont la divulgation fait l'objet d'une obligation légale ou d'une décision d'une juridiction compétente. La PARTIE sommée de divulguer les dites informations devra au préalable informer la PARTIE, concernée par la divulgation, de la dite obligation et la consulter quant à la manière dont la dite divulgation doit être effectuée.

14.2 Chacune des PARTIES s'engage, pendant la durée d'exécution de la convention à :

- tenir confidentielle et préserver la confidentialité de toutes les informations confidentielles reçues d'une autre PARTIE,
- utiliser les informations confidentielles reçues exclusivement aux fins prévues dans la convention,
- ne divulguer à personne (sauf autorisation par le présent article) des informations confidentielles reçues d'une autre PARTIE.

ANNEXES

Annexe 1 Estimation des mesures foncières annexées au PPRT

Annexe 2 Plan des secteurs fonciers concernés par le PPRT

Annexe 3 Convention opérationnelle entre la collectivité EXPROPRIANTE / ACQUEREUR et l'opérateur foncier EPF

SIGNATURE DES PARTIES

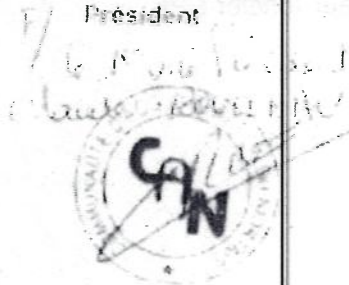
Fait à Niort en 8 exemplaires, le 31 Août 2016

Pour l'État,
M. Jérôme GUTTON
Préfet du département
des Deux Sèvres

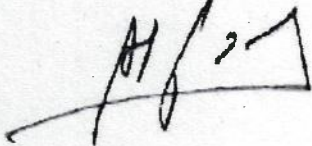


Jérôme GUTTON

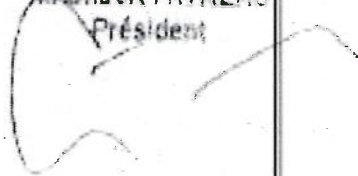
Pour la Communauté d'Agglomération
du Niortais,
M. Jérôme BALOGÉ
Président



Pour le Conseil Régional
d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes,
M. Alain ROUSSET
Président



Pour le Conseil Départemental
des Deux Sèvres,
M. Gilbert FAVREAU
Président



Pour la société SIGAP OUEST,
M. Jean Louis SOMDECOSTE
Gérant de la SARL



Pour l'EPF de Poitou-Charentes,
M. Philippe GRALL
Directeur Général



Annexe 1 : Estimation des mesures foncières annexées au PPRT en euros

Numéro de la mesure foncière	Références cadastrales	Adresse	Valeur vénale (1)	Indemnité de remploi (1)	Frais de mutation, frais de démolition, frais de mise en sécurité, indemnités accessoires (réinstallation, droit au bail, trouble commercial, déménagement,...), frais juridiques éventuels (2)	TOTAL
De1	EY 9 partiel	262 rue Jean Jaurès	160 000,00 €	17 000,00 €	60 000,00 €	237 000,00 €
De2	EZ 10 et EZ 11	217 rue Jean Jaurès	290 000,00 €	30 000,00 €	110 000,00 €	430 000,00 €
De3	EZ 12	219 rue Jean Jaurès	164 000,00 €	17 400,00 €	60 000,00 €	241 400,00 €
De4	EZ 13 partiel	223 rue Jean Jaurès	360 000,00 €	37 000,00 €	130 000,00 €	527 000,00 €
De5	EX 42	Rue du Sud	46 000,00 €	5 600,00 €	13 000,00 €	64 600,00 €
						1 500 000,00 €

(1) Evaluations des services de FRANCE DOMAINE de mars 2016 –

(2) Montant indicatif estimé sur la base de la valeur vénale – Les montants des différents frais et indemnités potentiels feront l'objet d'une évaluation précise tenant compte de la situation spécifique propre à chacune des entreprises en cas de demande de délaissement et basé sur des devis puis factures lors du paiement pour les frais de mutation et de déménagement, les frais de réinstallation, les frais de démolition.



PREF
DE LA SAVOIE

Annexe n°2

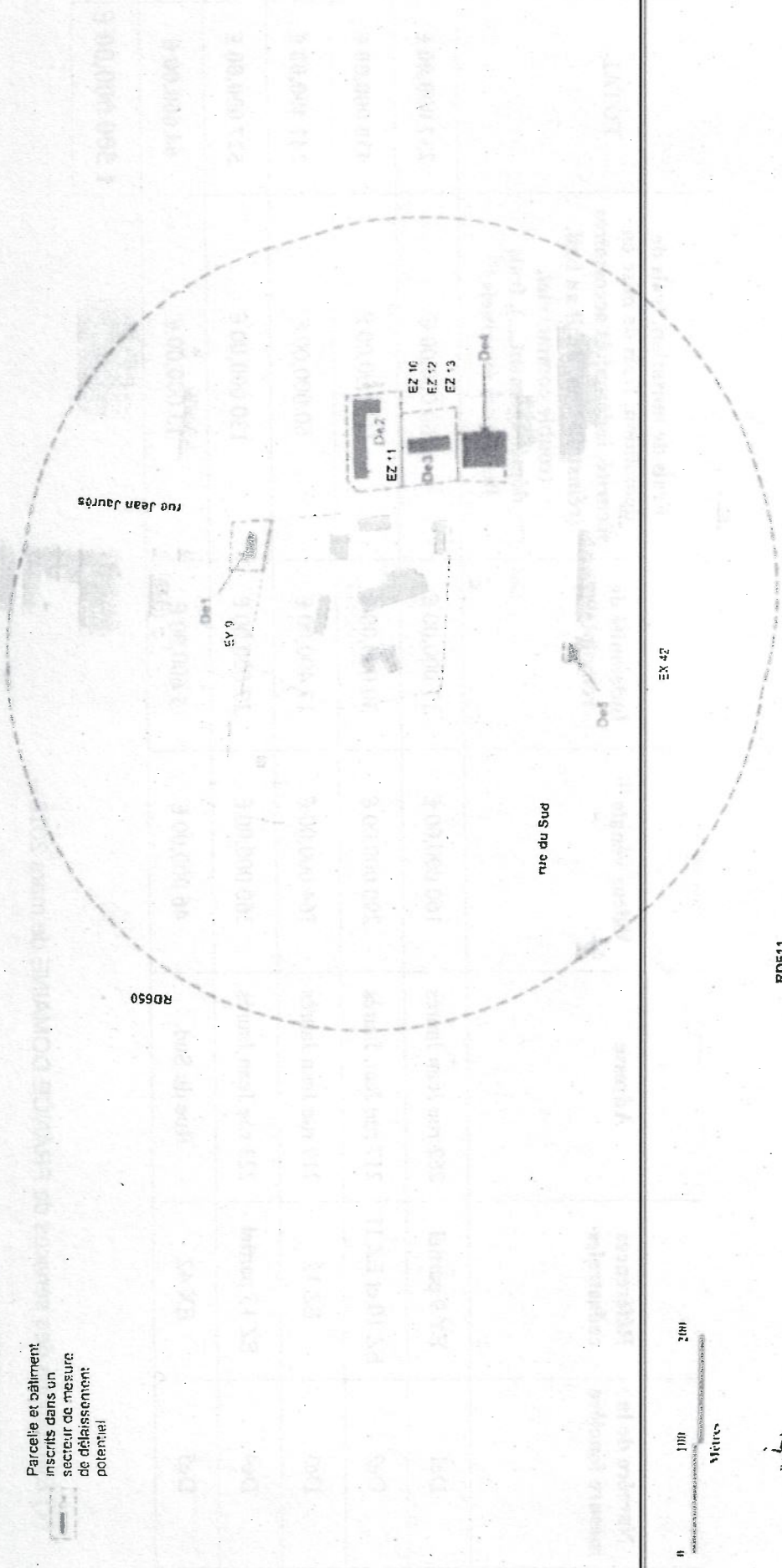
Plan des secteurs concernés par les mesures foncières potentielles prévues dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) SIGAP OUEST

Légende :

○ Périmètre d'exposition aux risques du PPRT

▭ Entorse SIGAP OUEST

▭ Parcelle et bâtiment inscrits dans un secteur de mesure de délaissement potentiel



0 100 200
Mètres



**Avenant n°1 à la convention de financement des mesures
foncières prévues par le PPRT de la société ANTARGAZ (ex
SIGAP Ouest) à Niort signée le 31 août 2016**

La convention de financement des mesures foncières prévues par le PPRT de la société ANTARGAZ (ex SIGAP Ouest) à Niort a été signée le 31 août 2016.

L'article 12 prévoit une durée de validité de la convention de six ans à compter de sa signature, soit jusqu'au 31 août 2022.

Les procédures de délaissement ne pourront pas être achevées dans le délai de validité actuel de la convention. Par conséquent, il convient de prolonger ce délai afin de mener à leur terme les mesures engagées avant le 31 août 2022, jusqu'à leur complète réalisation (transfert de propriété, démolition des biens, mise en sécurité et rétrocession des terrains).

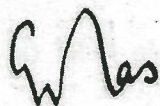
En accord avec les PARTIES, il est convenu ce qui suit :

L'article 12 de la convention de financement du 31 août 2016, intitulé « durée de validité de la convention », est annulé et remplacé par la disposition suivante :

ARTICLE 12 : La validité de la convention prend fin à l'issue des transferts de propriété et du versement des indemnités, ainsi que des coûts des frais et taxes annexes le cas échéant, notamment de déménagement, de mutation et de démolition de l'intégralité des biens concernés par la présente convention, et après versement effectif à l'EPF NA par chacune des parties de sa part de financement lui incombant en application de la répartition prévue à l'article 5.2 de la convention.

A Niort, signé le 08 AOUT 2022

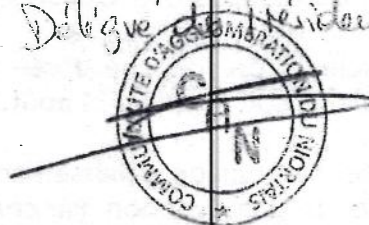
Pour l'État,
La Préfète des Deux-Sèvres



Emmanuelle DUBÉ

Pour la Communauté d'Agglomération
du Niortais

Bastien D'ARCAIVE
Délégué du Président



Pour le Conseil Régional
de Nouvelle-Aquitaine

Pour le Président du Conseil Régional
Et par délégation
Le Directeur de l'Environnement

Arnaud Gueguen

Pour le Conseil Départemental
des Deux-Sèvres

Loisla DENOUÉS



Pour la société ANTARGAZ



Anne de Bagneux

Pour l'EPF Nouvelle-Aquitaine

Sylvain BRILLET
Directeur général

