

Envoyé en préfecture le 23/10/2024

Reçu en préfecture le 23/10/2024

Publié le

S²LOW

ID : 085-218501914-20200316-CONVSULLY-CC



VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON

**CONVENTION D'ACTION FONCIERE
EN VUE D'ACCOMPAGNER UN PROJET URBAIN
- SECTEUR TROIS PONTS / SULLY / JACQUARD -**

SOMMAIRE

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

CHAPITRE 5 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE	18
ARTICLE 18 - CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE	18
ARTICLE 19 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION	18
19.1 Principes de calcul	18
19.2 Revente à des opérateurs autres que la commune	19
19.3 Fonds destiné aux travaux de requalification des friches	19
ARTICLE 20 - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE	19
ARTICLE 21 - SUIVI DE L'APRES CESSION	19
21.1 Respect des engagements par la commune.....	19
21.2 Communication	20
CHAPITRE 6 : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION	21
ARTICLE 22 - MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SUIVI	21
ARTICLE 23 - EVOLUTION DE LA CONVENTION	21
23.1 Prorogation.....	21
23.2 Avenant.....	21
ARTICLE 24 - RESILIATION DE LA CONVENTION	21
ARTICLE 25 - CONTENTIEUX	22
ANNEXE N° 1.....	23
PLAN DE SITUATION	23
ANNEXE N° 2.....	23
PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE	24
ANNEXE N° 3.....	25
JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS	25

Entre

La commune de La Roche-sur-Yon, représentée par son Maire, Monsieur Luc BOUARD, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 4 février 2020,

Désignée ci-après « la commune »

Et

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée, établissement public à caractère industriel et commercial, sis 123, boulevard Louis Blanc à La Roche-sur-Yon, représenté par son Directeur Général, Monsieur Guillaume JEAN, nommé et renouvelé à cette fonction suivant les arrêtés ministériels en date du 21 juillet 2010 et du 28 novembre 2016, et dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'administration en date du 13 février 2020,

Désigné ci-après « EPF de la Vendée »

D'autre part,

PREAMBULE

Située à 20 minutes des plages vendéennes, l'agglomération de La Roche-sur-Yon est un territoire en plein essor démographique :

- 1ère croissance démographique des villes du nord-ouest de 40 000 à 60 000 habitants depuis 1999,
- une hausse de 45 % de sa population prévue par l'INSEE de 2007 à l'horizon 2040,
- un bassin de vie de plus de 100 000 habitants,
- 38 % de sa population âgée de moins de 30 ans.

La ville de La Roche-sur-Yon avec ses plus de 56 000 habitants, offre un parc de 28 422 logements (en 2013) diversifié entre accession et locatif, qui se caractérise par (*données PLH*):

- un nombre important de résidences pavillonnaires (1 logement sur 2),
- des ménages majoritairement propriétaires,
- un nombre de logements sociaux (28,6 % du parc résidentiel) supérieur à la moyenne de l'agglomération (20,5 %) en 2015,
- un prix moyen des terrains à bâtir aménagés sur la Ville de La Roche-sur-Yon de 114 € / m² sur la période 2012-2015, pour 84 € / m² sur l'agglomération (fortes disparités entre les communes),
- un prix moyen des ventes d'appartements neufs de 2 700 € / m² sur la Ville de La Roche-sur-Yon sur la période 2012-2015,
- une baisse du rythme de construction notamment liée à une faible production de logements collectifs et à un ralentissement général de la production : seulement 3 logements collectifs commencés en 2013 contre 270 en 2012 et plus généralement 510 logements en moyenne commencés par an sur l'agglomération en 2011-2015 (objectif PLH 2011-2016 : 800) dont environ 1/3 sur la Ville de La Roche-sur-Yon.

Le SCoT Yon et Vie, approuvé le 8 décembre 2016, regroupe 23 communes (soit deux intercommunalités) et s'organise autour de 3 grands axes d'orientations à savoir :

- vers un rééquilibrage du développement du territoire,
- une affirmation des fonctions métropolitaines du pays,
- un parti pris pour un développement durable du territoire.

En cohérence avec ses différentes politiques urbaines (PLH, PDU et PLU), le projet de la municipalité vise actuellement à renforcer sa position pour en faire une ville toujours plus attractive. L'opération « Pentagone 2020 », initiée en 2006, dessine des orientations ambitieuses : l'accroissement du nombre d'habitants du centre urbain (mixité sociale et intergénérationnelle), l'amélioration des déplacements, le renforcement de la qualité des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine et la redynamisation culturelle et commerciale. Ces objectifs se traduisent par la réalisation de programmes d'habitat respectueux de l'environnement et répondant à une politique de densification urbaine du centre-ville.

A ce titre, la Ville s'intéresse au site « Trois Ponts / Sully / Jacquard », situé au Nord de la ville (14,5 hectares environ) est imbriqué entre un quartier dont la rénovation urbaine (ANRU) a été achevée en 2015 et Acti' Nord, la plus importante zone d'activités de la Ville. A ce titre, ce site « tampon » est en fort questionnement.

Il constitue en effet un enjeu urbain important pour la Ville de La Roche-sur-Yon car il concentre :

- Des équipements publics structurants à vocation majeures (complexe sportif Ladoumègue, salle de sports Sully...) ;
- Des friches importantes constituant des enjeux de requalification (friche Sully) ;
- Une grande hétérogénéité de tissu urbain (activités industrielles, commerciales, de service...);
- Des enjeux de requalification des espaces publics afin de les rendre plus qualitatifs, plus urbains et de redonner la place aux piétons.

En investissant ce périmètre de projet, la Ville anticipe le devenir de ce site localisé au cœur d'une zone dont le renouvellement urbain est indispensable pour stabiliser les limites de la « ville constituée ». Il s'agit de traduire la volonté de requalification progressive de ce secteur, situé en zone constructible, pour une opération d'aménagement d'ensemble mêlant habitat, activités et équipements publics structurants.

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

Dans la mesure où l'avancement du(es) projet(s) urbain(s) détermine la nature des actions foncières à conduire sur les périmètres définis conventionnellement, la présente convention a vocation à évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que la collectivité s'engage dans la définition et la réalisation de son(es) projet(s).

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

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

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

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

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

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention vise à :

- définir les engagements que prennent la commune de La Roche-sur-Yon et l'EPF de la Vendée en vue de la réalisation d'un projet d'habitat ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF de la Vendée seront revendus à la commune,
- préciser les modalités d'intervention de l'EPF de la Vendée.

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

- accompagner la commune pour engager et suivre les études urbaines ou techniques à réaliser,
- si la commune ne réalise pas l'opération en régie, l'accompagner dans le choix d'un ou plusieurs opérateurs,
- conduire des actions foncières spécifiquement corrélées au stade d'avancement des projets : par **maîtrise foncière**, permettant la réalisation du projet défini à l'article 6 ci-après sur le **secteur opérationnel** désigné à l'article 2.2 ci-après, et si nécessaire par recours à la procédure d'expropriation.

ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 PERIMETRE D'ETUDES

Une étude de faisabilité a été engagée par la Ville, et réalisée par les Ateliers up+ du groupe SCE sur l'ensemble du périmètre de maîtrise foncière. Des compléments d'études pourront si besoin être menés sur l'ensemble de ce périmètre.

2.2 SECTEUR OPERATIONNEL EN MAITRISE FONCIERE

Ce secteur couvre une centaine parcelles et comprend des locaux d'entreprises, en activité ou non. Il s'étend sur plus de 14 hectares, et comprend à la fois domaine public et parcellaires dont les références cadastrales sont les suivantes :

ILOT A

Commune de La Roche-sur-Yon - Section BL n° 19, 59, 200, 219, 234, 237, 238, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 270, 286, 287, 288, 289, 290, 301, 303, 305, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 318, 319, 323, 324, 325, 326.

ILOT B

Commune de La Roche-sur-Yon - Section BL n° 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 44, 45, 46, 59, 166, 167, 190, 191, 192, 193, 194, 204, 217, 218, 221, 280, 281, 289, 291, 344, 345, 386, 387.

ILOT C

Commune de La Roche-sur-Yon - Section AC n° 699, 700, 701, 702, 703, 704, 711, 712, 714, 732, 737, 740, 742, 759, 760, 786, 789, 790, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 800, 801, 828.

Certaines propriétés sont d'ores et déjà propriété de la Ville de La Roche-sur-Yon.

L'ensemble du périmètre est situé en zone UEa, UEc et UB du PLU.

Il comporte un périmètre de prise en considération en vertu d'une délibération en date du 19 septembre 2017.

2.3 EXTENSION EXCEPTIONNELLE DU PERIMETRE

L'EPF de la Vendée interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ce périmètre, la décision de préemption de l'EPF de la Vendée par délégation de la commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra extension du périmètre.

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

Le montant de l'engagement financier de l'EPF de la Vendée au titre de la présente convention est plafonné à **20 millions d'euros HT**.

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

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

Cette enveloppe financière pourra être précisée par avenant à la présente convention une fois les estimations précises des biens et/ou études techniques réalisées (estimation des déconstructions, désamiantages et dépollutions éventuelles...).

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est fixée à **5 ans** à compter de la date de signature des présentes.

L'engagement du projet pourra nécessiter la poursuite et l'intensification de l'action foncière opérationnelle et en conséquence la passation d'avenants à la présente convention dans les conditions définies à l'article 23.2.

CHAPITRE 2 : OBJECTIFS PARTAGES

ARTICLE 5 - ENJEUX D'AMENAGEMENT

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

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

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

Les intentions de la Ville de La Roche-sur-Yon s'inscrivent pleinement dans ces objectifs. En mobilisant l'EPF sur ce périmètre de projet, la Ville rend davantage possible la mutation du site et sa reconversion autour d'un projet cohérent et ambitieux, participant ainsi au renouvellement urbain d'une entrée de Ville.

ARTICLE 6 - DEFINITION DU PROJET ET ELEMENTS DE PROGRAMME

6.1 DEFINITION DE PROJET

Les études préalables permettent la définition du projet ainsi que des conditions de sa réalisation. Elles portent sur la définition : du programme, de la typologie des logements, de la qualité environnementale, de l'insertion urbaine. Elles vérifient les conditions de marché et l'équilibre économique de l'opération. Elles permettent d'évaluer les conditions d'acquisition du foncier.

Une étude de faisabilité a été engagée par la Ville, et réalisée par les Ateliers up+ du groupe SCE sur l'ensemble du périmètre de maîtrise foncière. Des compléments d'études pourront si besoin être menés ainsi que des études techniques (chiffrage déconstruction, dépollution...)

6.2 ELEMENTS DE PROGRAMME

Une étude de faisabilité a été réalisée par la Ville en 2019 avec les Ateliers up+. Le projet vise à accueillir un quartier mixte et innovant en renouvellement urbain, mêlant programmations économiques, commerces et habitats.

Sur l'ensemble du périmètre, le projet aura vocation à accueillir un minimum de 610 logements conformément à l'étude de faisabilité réalisée. Il devra également accueillir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

La Ville sera vigilante à la qualité paysagère des espaces publics et à la qualité architecturale et fonctionnelle des logements (notamment en matière d'économie d'énergie) afin de conforter la qualité des futurs occupants.

Le respect de ces objectifs par la Ville ou les opérateurs qu'elle désignera, sera assuré au moyen de cahiers des charges assortissant les actes de cession par l'EPF de la Vendée, précisant les exigences imposées.

CHAPITRE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPF DE LA VENDEE

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

7.1 CONTRIBUTION A LA DEFINITION DES PROJETS URBAINS

La commune étant maître d'ouvrage des études nécessaires à la définition du projet, elle associera l'EPF de la Vendée à la réflexion engagée et à chaque étape de validation des études.

7.2 MODALITES DE FINANCEMENT DES ETUDES

Le coût de l'étude urbaine et de faisabilité (citée à l'article 7.1) nécessaire à la définition du projet sera pris en charge par la commune de La Roche sur Yon.

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

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

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

8.1 ACQUISITIONS EN VUE DE LA MAITRISE FONCIERE

Sur les sites opérationnels définis et référencés à l'article 2.2, au titre de la maîtrise foncière, l'EPF de la Vendée s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par délégation des droits de préemption et de priorité, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.214-1 et suivants, L.240-1 et suivants, et L.321-1 ; et du Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2122-22, 15° et L.2122-23.

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

8.2 ACQUISITIONS PAR VOIE D'EXPROPRIATION

En vue d'obtenir la maîtrise complète des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération et en parallèle des acquisitions menées à l'amiable ou par exercice des droits de préemption

et de priorité, une procédure d'expropriation pourra être lancée au bénéfice de l'EPF de la Vendée, conformément à l'article R11-3 du Code de l'Expropriation. A cette fin, l'EPF de la Vendée engagera dans un premier temps, en sa qualité de futur expropriant, la procédure qui conduira à solliciter le Préfet en vue de l'obtention d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP), puis procédera, le cas échéant, à la saisine du juge de l'expropriation en vue du transfert de propriété et de jouissance, à son profit, des parcelles concernées.

L'EPF de la Vendée conduira les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, et engagera à ce titre l'ensemble des actes nécessaires, à savoir, notamment, la saisine du Préfet du département de la Vendée en vue, d'une part, de l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'autre part, à l'ouverture d'une enquête parcellaire.

L'engagement formel par l'EPF de la Vendée de la procédure d'expropriation interviendra sur demande écrite de la commune accompagnée de la délibération du Conseil municipal approuvant le projet et le programme arrêté.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF de la Vendée pourra réaliser toutes études, travaux et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de diagnostics ou de fouilles archéologiques, de travaux de démolition, de mise en sécurité, de remise en état des sols et pré-paysagement, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

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

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

CHAPITRE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

ARTICLE 11 - DEFINITION DES PROGRAMMES ET ETUDES PREALABLES

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

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

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

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

La commune s'engage dans le cadre de sa compétence à mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour la réalisation du ou des projet(s) retenu(s), notamment en procédant, si nécessaire, à la modification du droit des sols et/ou en engageant les procédures d'aménagement et de maîtrise foncière (DUP et enquête parcellaire) dès lors que les conditions de faisabilité du projet sont réunies et ce, dans un délai compatible avec la durée de la convention.

ARTICLE 12 - DELEGATION DES DROITS DE PREEMPTION ET DE PRIORITE

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

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

La commune transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF de la Vendée : délibérations instaurant les droits de préemption et de priorité, délibérations déléguant l'exercice des droits de préemption et de priorité à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES DIA

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

Afin de permettre à l'EPF de la Vendée de constituer son observatoire foncier, la commune transmettra, dans la mesure du possible, de façon périodique, un tableau de saisie des DIA comportant notamment : la date de la DIA, la désignation du bien, sa nature et le prix proposé.

ARTICLE 14 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS

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

14.1 BIENS ACQUIS EN L'ETAT LIBRE

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

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

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

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

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

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

14.2 BIENS ACQUIS EN L'ETAT OCCUPE

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

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

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

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

15.1 ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS

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

Elle peut demander à faire racheter par un (ou des) opérateur(s) (aménageur, promoteur, bailleur social, ...) de son choix après avis de l'EPF de la Vendée, dans les mêmes conditions. Elle reste garante de cette cession.

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

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

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

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

15.2 SUIVI PERIODIQUE DES BIENS ACQUIS

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

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

ARTICLE 16 - CHOIX DES OPERATEURS

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

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

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

ARTICLE 17 - TRANSMISSION DE DONNEES

17.1 DOCUMENTS D'URBANISME

La commune s'engage à transmettre à l'EPF de la Vendée l'ensemble des documents d'urbanisme (PLU, AVAP,...) nécessaire à la mise en œuvre de cette convention, de préférence dans un format numérique.

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

17.2 AUTRES DOCUMENTS

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

CHAPITRE 5 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE

ARTICLE 18 - CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE

Les biens acquis par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la présente convention seront rachetés par la commune ou par un tiers de son choix, au plus tard aux échéances prévues par la présente convention.

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

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

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

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

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

ARTICLE 19 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

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

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

19.1 PRINCIPES DE CALCUL

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

- 1) prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, ingénierie d'études, huissier, avocat, expert, ...) et, le cas échéant, des frais de libération,
- 2) études réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition,
- 3) travaux de remise en état des sols, de mise en sécurité du bâti...,
- 4) solde du compte de gestion¹,

¹ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais réels (sécurisation, entretien, gardiennage, ...) engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve, duquel sont déduites toutes les recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

Seront déduites de cette somme, lorsqu'elles existent :

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

19.2 REVENTE A DES OPERATEURS AUTRES QUE LA COMMUNE

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

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

19.3 FONDS DESTINE AUX TRAVAUX DE REQUALIFICATION DES FRICHES

Ce dispositif permet de prendre en charge financièrement jusqu'à 80% des coûts des études et des travaux de requalification et de dépollution menés par l'EPF, sur des sites en friche dont il assure le portage.

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

Le montant subventionné sera précisé par avenant à la convention.

ARTICLE 20 - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la commune.

ARTICLE 21 - SUIVI DE L'APRES CESSION

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

21.1 RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LA COMMUNE

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans (ou plus) suivant la revente des biens concernés par l'opération, la commune ne réalise pas un projet respectant les engagements définis avec l'EPF de la Vendée qui seront précisés dans l'acte authentique de vente, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ses engagements ; elle sera redevable envers l'EPF de la Vendée d'une pénalité fixée forfaitairement au minimum à 10 % du prix de revient (TTC) de l'ensemble des biens cédés hors aides accordées.

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

Le non-respect du projet est avéré lorsque :

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

La commune ne sera pas sanctionnée si elle justifie d'un cas de force majeure.

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

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

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

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

21.2 COMMUNICATION

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

Les emplacements seront définis en accord avec la commune (ou l'opérateur choisi) de manière à ce qu'il n'occasionne aucune gêne pour le chantier.

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

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

CHAPITRE 6 : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

L'EPF de la Vendée présentera annuellement à la collectivité un bilan des acquisitions, la suivi du prix de revient ainsi qu'un état d'avancement du projet.

ARTICLE 23 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

23.1 PROROGATION

Les parties prenantes à la présente convention peuvent décider par échange de courriers la prorogation de la convention pour un délai n'excédant pas 6 mois, afin d'être en mesure de traduire l'avancement du projet par avenant d'ici le terme de la prorogation.

23.2 AVENANT

La présente convention a vocation à évoluer dans le cadre d'avenants afin de traduire l'intensification de l'action foncière conduite par l'EPF de la Vendée concomitante à la poursuite de la préparation du projet ou sa réalisation opérationnelle dès lors que la commune confirme expressément sa volonté d'agir et ses projets.

ARTICLE 24 - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

L'EPF de la Vendée pourra proposer la résiliation :

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

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF de la Vendée pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

Elle devra acquitter les frais d'actualisation prévus à l'article 19.2.

ARTICLE 25 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à La Roche-sur-Yon,
en un exemplaire numérique

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée	La commune de La Roche-sur-Yon
Guillaume JEAN, Directeur général	Luc BOUARD, Maire

Annexe n° 1 : plan de situation

Annexe n° 2 : plan de délimitation du périmètre

Annexe n° 3 : jouissance et gestion des biens

Annexe n° 1

PLAN DE SITUATION



VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON

Document de travail



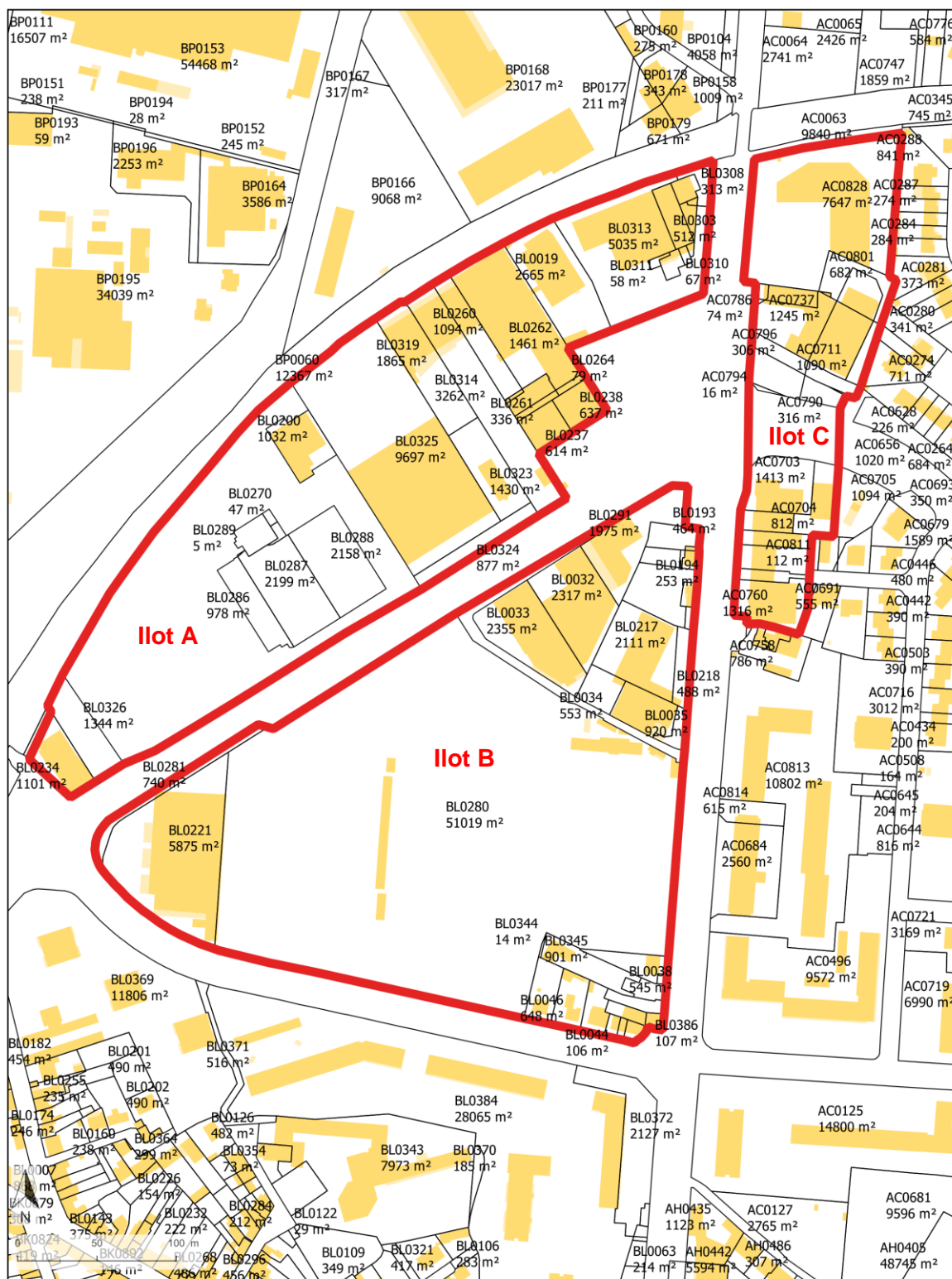
Sources : DGFIP (PCI 2018) et IGN (BD ORTHO 2016)

PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE



VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON

Document de travail



Sources : DGFIP (PCI 2018) et IGN (BD ORTHO 2016)

ANNEXE N° 3

JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS

PREAMBULE

Dès que le bien est libre de toute occupation, il est remis en gestion à la collectivité afin qu'elle en assure la surveillance et l'entretien courant.

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

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

I BIENS LIBRES DE TOUTE OCCUPATION

1/ DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1

Sauf dispositions contraires convenues entre la collectivité et l'EPF de la Vendée, en raison notamment de leur éventuel état de dangerosité, les biens acquis sont remis directement en gestion à la collectivité.

ARTICLE 2

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

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

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

ARTICLE 3

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

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

ARTICLE 4

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

- surveillance du site,
- entretien courant,
- mesures conservatoires le cas échéant.

ARTICLE 5

Cette remise en gestion autorise la collectivité à utiliser le bien dans la mesure où son état le permet, sous sa responsabilité exclusive.

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

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous la forme de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 qui stipule : « ... *Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.* ... ».

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

ARTICLE 6

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

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

ARTICLE 7

La collectivité désigne auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion.

ARTICLE 8

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

ARTICLE 9

La collectivité informe sous 48 heures maximum l'EPF de la Vendée des évènements particuliers comme l'atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien...

2/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX TERRAINS NUS

ARTICLE 10

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

Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès,
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant,
- débroussailler, faucher, ou tondre régulièrement les espaces verts,
- élaguer ou couper les arbres morts,
- conserver le bien en état de propreté.

3/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BIENS BATIS A DEMOLIR

ARTICLE 11

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

Les interventions sont réalisées en concertation avec la collectivité qui assure la gestion courante.

4/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BIENS BATIS A CONSERVER

ARTICLE 12

Si l'état du bien l'exige, l'EPF de la Vendée en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation.

ARTICLE 13

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

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

ARTICLE 14

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

II BIENS OCCUPES

ARTICLE 15

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