

Conseil Communautaire du	7 décembre 2018
--------------------------	-----------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	145
N° identifiant	2018-0521

Titre	Commune de Poitiers - Avenant n°2 à la convention relative au ' Stade des Dunes ' liant Grand Poitiers à l'EPF-NA
-------	---

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	16/11/2018

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Diane GUÉRINEAU et François BLANCHARD

PJ.	Projet d'avenant
-----	------------------

Membres en exercice	91	
Quorum		

Présents	65	<p>M. Alain CLAEYS - <b>Président</b></p> <p>M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. Jean-Claude BOUTET - M. Philippe BROTTIER - Mme Christine BURGÈRES - M. Francis CHALARD - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Dominique CLÉMENT - M. Bernard CORNU - M. Patrick CORONAS - M. Michel FRANÇOIS - Mme Anne GÉRARD - M. René GIBAUT - Mme Pascale GUITTET - M. Gérard HERBERT - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Gilles MORISSEAU - Mme Joëlle PELTIER - M. Fredy POIRIER - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Corine SAUVAGE - M. Gérard SOL - M. Aurélien TRICOT</p> <p><b>Membres du bureau</b></p> <p>M. Daniel AMILIEN - M. Jacques ARFEUILLÈRE - Mme Martine BATAILLE - M. Gérald BLANCHARD - M. François BLANCHARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - Mme Nicole BORDES - M. Patrick BOUFFARD - M. Dominique BROCAS - M. Christophe CHAPPET - M. Jacky CHAUVIN - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Gérard DELIS - M. Dominique ELOY - Mme Catherine FORESTIER - Mme Christiane FRAYSSE - M. Hervé GARCIA - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Jacqueline GAUBERT - Mme Diane GUÉRINEAU - M. Olivier KIRCH - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - M. Jean-Luc MAERTEN - Mme Marie-Christine MARCINIAK - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - Mme Patricia PERSICO - M. Bernard PETERLONGO - M. Christian PETIT - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - M. Nicolas REVEILLAUD - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Véronique ROCHAS-CHEMINÉE - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - Mme Peggy TOMASINI</p> <p><b>les conseillers communautaires</b></p> <p>M. Christian GIRARD <b>le conseiller communautaire suppléant</b></p>
----------	----	--

Absents	15	<p>M. Michel BERTHIER - M. Jérôme NEVEUX</p> <p><b>Membres du bureau</b></p> <p>M. Joël BIZARD - Mme Ghislaine BRINGER - M. Olivier BROSSARD - M. Claude FOUCHER - M. Jean-François JOLIVET - M. Jean-Michel CHOISY - M. Serge LEBOND - M. Philippe PALISSE - M. Christian RICHARD - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - M. Michel SAUMONNEAU - M. Daniel SIRAUT - M. Alain VERDIN</p> <p><b>les conseillers communautaires</b></p>
---------	----	---

Mandats	12	<u>Mandants</u> Mme Coralie BREUILLÉ Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT M. Claude EIDELSTEIN Mme Michèle FAURY-CHARTIER M. Abderrazak HALLOUMI M. Yves JEAN M. Laurent LUCAUD Mme Marie-Thérèse PINTUREAU M. Edouard ROBLOT M. Alain TANGUY Mme Laurence VALLOIS-ROUET Mme Nicole MERLE	<u>Mandataires</u> Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT Mme Jacqueline DAIGRE Mme Pascale GUITTET Mme Peggy TOMASINI Mme Nicole BORDES M. Gilles MORISSEAU M. Patrick CORONAS Mme Jacqueline GAUBERT M. Sylvain POTHIER-LEROUX M. Francis CHALARD M. François BLANCHARD M. Christian GIRARD
Observations	L'ordre est : de 1 à 42, 84, 85, 165, 166, de 43 à 52, de 86 à 88, de 53 à 56, 57 retirée, de 58 à 82, de 93 à 99, 83 et 89 retirées, de la 90 à 92, de 100 à 117, de 134 à 160, de 162 à 164, 161, de 118 à 133, les 167 et 168 (motions).		

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Immobilier
------------------	--

En 2010, l'État avait saisi Grand Poitiers Communauté urbaine de la mise en vente du terrain du « Stade des Dunes », situé rue du Petit Polygone et rue du Père de La Croix à Poitiers. Ce terrain était devenu inutile au Ministère de la Défense.

Cette emprise, de par son emplacement et son potentiel, apparaissait donc intéressante à acquérir auprès de l'Etat pour une mise en réserve foncière et un aménagement futur, notamment afin de créer une opération de logements comprenant des équipements publics.

Par délibération en date du 24 septembre 2010, Grand Poitiers Communauté urbaine avait délégué son droit de priorité à l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, aujourd'hui devenu l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA). L'EPF-NA avait alors fait l'acquisition de la parcelle cadastrée section EH n°749, d'une superficie de 17 151 m². Le prix d'acquisition s'élevait à 850 000 euros.

Une convention de portage de foncier et un avenant ont été signés entre Grand Poitiers Communauté urbaine et l'EPF-NA.

Il convient de signer un deuxième avenant afin de prolonger le délai de la convention pour une durée de 1 an soit jusqu'au 31 décembre 2019.

**Après examen de ce dossier et de son annexe, il vous est proposé d'autoriser Monsieur le Président ou un Vice-Président à signer l'avenant à la convention susmentionnée.**

POUR	74	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	2	Mme Christine BURGÈRES, Mme Christiane FRAYSSE

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE	Adopte
------------------	--------

Affichée le	14 décembre 2018
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	14 décembre 2018
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20181207-Imc192904-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	3.6
Nomenclature Préfecture	Autres actes de gestion du domaine privé



## AVENANT N°2 A LA CONVENTION N° CP 86-10- 012 RELATIVE AU « STADE DES DUNES

### ENTRE

**La Communauté Urbaine de Grand Poitiers**, dont le siège est – BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par son président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du \_\_\_\_\_,

Ci-après dénommée « **la Communauté Urbaine** », « **Grand Poitiers** » ou « **la collectivité** »;  
D'une part

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-190 du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

# PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

L'EPF est propriétaire de la parcelle cadastrée EH 749, depuis le 7 janvier 2011, par acquisition par exercice du droit de priorité auprès de l'Etat. Le bien a été mis à disposition de Grand Poitiers dès acquisition.

La convention se terminant initialement le 25 octobre 2013, soit moins de 3 ans de portage, un premier avenant a prolongé la convention jusqu'au 25 octobre 2018.

Grand Poitiers a désormais défini le programme qui sera développé sur le foncier.

Compte-tenu des complexités liées à la réalisation de ce programme ambitieux, Grand Poitiers a sollicité le report de la cession d'un an uniquement, avant le 31 décembre 2019.

En conséquence, le présent avenant modifie la durée de la convention et actualise les dispositions du PPI en matière d'actualisation et de frais de structure notamment.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF**

#### **1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule*

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, 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, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- 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 adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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.

\*\*\*\*\*

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

## 1.2 Les conditions de tarification et de cession

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 7 avec le numéro 7.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, et pour la période postérieure à cette date »*

*Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

### **ARTICLE 3. MODIFICATION DE DUREE**

*Il est nécessaire de prolonger la convention d'un an. En conséquence, l'article 14 – La durée de la convention de projet est ainsi réécrit :*

La convention est échue au 31 décembre 2019. L'ensemble des reventes devra avoir lieu avant cette date.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté Urbaine  
de Grand Poitiers  
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Alain CLAEYS**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**  
n° ..... du .....

Annexe n°1 : Convention projet initiale