

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



**AVENANT N°1  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 17-14-042  
PORTANT SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION  
AT N°24 SITUEE 144 ROUTE DE NIORT A SAINT JEAN  
D'ANGELY**

ENTRE

**LA VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY**

ET

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU  
CHARENTES**

ENTRE

**La Ville de Saint Jean d'Angély**, dont le siège est situé 1 place de l'Hotel de Ville – 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY, représentée par son Maire, Madame Françoise MESNARD, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal en date du *10 décembre 2015*  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

**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 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-2015-75 du 15 décembre 2015,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part



## PRÉAMBULE

La convention initiale signée le 28 janvier 2015 entre la Ville et l'EPF, visant la reconversion du foncier industriel vacant, dit friche des Comptoirs du Biscuit, ne comportait qu'un périmètre d'étude.

En effet, cet ancien site industriel historique de fabrication de biscuit, anciennement Brossard, qui a compté jusqu'à 750 employés, est vacant depuis 2013 suite à fermeture du site, puis la vente des machines de productions. A cette date, ce sont encore plus de 70 emplois de ce bassin de l'agro-alimentaire qui disparaissent.

Le site dit des « Comptoirs du Biscuit » est depuis cette date une vaste friche de 5,5 hectares comprenant 15 000 m<sup>2</sup> de bâtiments réutilisables parfaitement relié à la déviation Nord de Saint Jean d'Angely, à proximité de l'échangeur de l'A 10.

Après une première phase d'études, d'expertise, d'évaluation du bien et de négociations avec les propriétaires, il a été décidé de préparer une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'un recours à l'expropriation.

Cette procédure longue doit être entamée en amont et nécessite un avenant à la convention initiale afin d'être en mesure de procéder à l'acquisition.

## 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, au Chapitre 1, article 1.1*

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 débuter 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 Etudes

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au chapitre 2- article 5.1*

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

## 1.3 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, au Chapitre 3 - article 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1, et pour la période postérieure à cette date »*

*Ils ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant 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.*

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, 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.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

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.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière 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.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour permettre d'envisager une acquisition du bien. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, au Chapitre 1, article 2.2.*



Après une analyse approfondie de la problématique liée la vacance du bien, à l'intérêt de l'intervention au regard des disponibilités de fonciers bâtis sur la Communauté de Communes des Vals de Saintonge et de la Ville de Saint Jean d'Angely, un périmètre de réalisation est instauré sur la parcelle AT n°24.

#### Le projet :

Dans une logique de préservation du foncier agricole et naturel, le projet consiste en l'acquisition d'un foncier bâti vacant afin de permettre à la commune de proposer un foncier immédiatement disponible aux entreprises cherchant soit à démarrer une activité soit à la pérenniser en se développant.

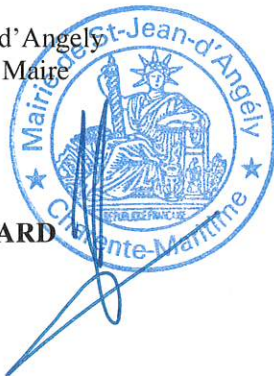
Le foncier identifié, très bien situé, à la fois au sein de la future région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, et à proximité immédiate de l'A10 offre des potentialités de réutilisation importante. Il pourrait notamment permettre à la Ville d'apporter une contribution au développement du projet Val Bio Ouest (filiale agro-alimentaire biologique) en proposant un foncier bâti dont manque le territoire.

L'EPF ayant déjà entamé les négociations avec les propriétaires du foncier identifié et commencé à expertiser les aspects financiers et de reconversion du site, il est nécessaire d'envisager l'ensemble des possibilités et des moyens dans l'éventualité d'une acquisition en vue de constituer une réserve foncière.

La Commune de Saint Jean d'Angely autorise donc selon les dispositions de la convention l'EPF à demander une Déclaration d'Utilité Publique en vue de recourir, si nécessaire à l'expropriation pour acquérir le bien identifié.

Fait à ..... *P. Mesnard* ....., le ..... *2/06/2016* ..... en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saint Jean d'Angely  
représentée par son Maire



**Françoise MESNARD**

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**  
n° 2015/209 du 15 décembre 2015.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-14-042

Annexe n°2 : Plans



AR PREFECTURE

017-211703475-20190704-2019\_07\_D4-DE  
Regu le 05/07/2019


Commune de Saint-Jean-d'Angély  
Les Comptoirs du Biscuit



© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographics

Périmètre de réalisation (5, 5 ha)



  
Philippe GRALL  
Directeur général