



Envoyé en préfecture le 28/10/2025
Reçu en préfecture le 28/10/2025
Publié le 
ID : 085-200065795-20251027-D27102025_01-DE



COMMUNE DES ACHARDS

CONVENTION D'ETUDE EN VUE DE REALISER UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION	7
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION ET ENGAGEMENTS RECIPROQUES	7
ARTICLE 2 – PERIMETRES D’INTERVENTION	8
2.1 Périmètre d’étude	8
2.2 Secteur pré-opérationnel en veille foncière.....	8
2.3 Extension exceptionnelle du périmètre	8
ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER DE L’EPF DE LA VENDEE.....	8
ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION.....	9
CHAPITRE 2 : OBJECTIFS PARTAGES	10
ARTICLE 5 – DEFINITION DU PROJET FONCIER ET ELEMENTS DE PROGRAMME.....	10
ARTICLE 6 – CONFORMITE DE LA COOPERATION AVEC LA STRATEGIE ET LE PPI DE L’EPF DE LA VENDEE.....	10
CHAPITRE 3 : MODALITES D’INTERVENTION ET DE COOPERATION SUR LE PROJET FONCIER	12
ARTICLE 7 – CONTRIBUER A LA DEFINITION DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DU PROJET FONCIER PAR DES ETUDES DE FAISABILITE URBAINE PREALABLES.	12
7.1 Contribution à la définition des projets	12
7.2 Modalités de financement des études.....	12
ARTICLE 8 – ACQUISITIONS FONCIERES.....	12
8.1 Acquisitions ponctuelles dans le cadre de la veille foncière	13
8.2 Délégation des droits de préemption et/ou de priorité	13
8.3 Transmission des DIA.....	13
ARTICLE 9 – TRAVAUX DE REQUALIFICATION DU FONCIER.....	14
ARTICLE 10 – JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS.....	15
10.1 Biens acquis en l’état libre	15
10.2 Biens acquis en l’état occupé	15
10.3 Valorisation transitoire et occupation temporaire	15
ARTICLE 11 – CHOIX DES TIERS.....	16
ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE DONNEES	16
12.1 Documents d’urbanisme	16
12.2 Autres documents.....	16
CHAPITRE 4 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE ET DE LA FIN DE LA CONVENTION	17
ARTICLE 13 – ENGAGEMENT DE VENDRE ET D’ACQUERIR - RACHAT DES BIENS ACQUIS ..	17
ARTICLE 14 – REVENTE AUX OPERATEURS	17
ARTICLE 15 – CONDITIONS JURIDIQUES COMMUNES DE LA REVENTE.....	18
ARTICLE 16 – DETERMINATION DU PRIX DE CESSION	18
16.1 Principes de calcul.....	19
16.2 Revente à des tiers autres que la commune.....	19
16.3 Financement des Etudes	19
ARTICLE 17 – VERSEMENT DES AVANCES - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE.....	20
17.1 Versement des avances	20
17.2 Versement du solde ou paiement du prix.....	20
ARTICLE 18 – SUIVI DE L’APRES CESSION.....	20

18.1 Respect des engagements par la commune	21
18.2 Communication.....	21
ARTICLE 19 – SUIVI DES ENGAGEMENTS EN L’ABSENCE DE CESSIION	22
CHAPITRE 5 : SUIVI – MODIFICATION – RESILIATION DE LA CONVENTION	23
ARTICLE 20 – MISE EN PLACE D’UN DISPOSITIF DE SUIVI	23
ARTICLE 21 – EVOLUTION DE LA CONVENTION	23
21.1 Prorogation	23
21.2 Avenant	23
ARTICLE 22 – CONSTATATION DE BONNE FIN DE LA CONVENTION	23
ARTICLE 23 – RESILIATION DE LA CONVENTION.....	24
ARTICLE 24 – CONTENTIEUX	24
ANNEXE N° 1.....	26
PLAN DE SITUATION	26
ANNEXE N° 2.....	27
PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE	27
ANNEXE N° 3.....	28
JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS	28

Entre

La communauté de communes du Pays des Achards, représentée par son président, Monsieur Patrice PAGEAUD dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du xxxxxxxxxx,

Désignée ci-après « la communauté de communes »,

Et

La commune des Achards, représentée par son Maire, Monsieur Michel VALLA, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du,

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 Thomas WELSCH, nommé à cette fonction suivant l'arrêté en date du 6 avril 2022, et dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'administration en date du 14 octobre 2025,

Désigné ci-après « EPF de la Vendée »

Désignés ensemble ci-après « Les Parties »

D'autre part,

PREAMBULE

L'EPF de la Vendée est un Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial chargé d'une mission de service public.

Dans le cadre de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPF de la Vendée mobilise du foncier nécessaire aux collectivités pour favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols de leur territoire. Ces interventions appuient la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

En partenariat avec les collectivités poursuivant ces objectifs et projets d'aménagement, l'EPF de la Vendée met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de réhabilitation du foncier puis cède à la collectivité, son concessionnaire ou l'opérateur désigné, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière.

L'EPF de la Vendée intervient conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention 2025/2029 approuvé, par délibération de son Conseil d'administration le 13/03/2025.

La commune de Les Achards, compte 5 451 habitants (INSEE, 2022) et constitue le pôle principal et central de la communauté de communes du Pays des Achards, laquelle regroupe 9 communes et 20 174 habitants (INSEE, 2022).

La commune est traversée par la D160, 2x2 voies, laquelle relie La Roche-sur-Yon au Sables-d'Olonne, et une voie ferrée, avec la présence d'une halte ferroviaire desservie quotidiennement par environ une dizaine de TER, sur l'axe Les Sables-Nantes.

La commune Les Achards connaît un fort développement économique avec la présence d'une ZAE de plus de 200 ha et 2 500 emplois, située à mi-chemin entre les deux communes déléguées. Une zone commerciale jouxte la ZAE des Achards. En termes d'équipement, la commune est dotée de 4 écoles primaires, 2 collèges, 1 centre aquatique, 1 EHPAD et 1 micro-crèche. La croissance démographique reste soutenue malgré un ralentissement, passant d'un rythme annuel de 2 % sur la période 2011-2016, à 1,4 % de 2016 à 2022. Cette dynamique démographique s'appuie majoritairement sur le solde migratoire.

Depuis 2015, on constate un rythme de construction important avec une moyenne de 36 logements mis en chantier par an. En matière de typologie de logements, le parc se compose d'une majorité de résidences principales (91 %) composé à 95 % de maisons individuelles. Le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans est faible (0.6% - LOVAC), ce qui démontre une forte tension du marché locatif. Le parc locatif social, en hausse, comprend 148 LLS et représente 6,9 % du parc. Le prix de vente des lots à bâtir varie de 150 € à 200 € / m².

Le PLUiH a été approuvé en février 2020.

Forte de cette situation et consciente des enjeux en matière de maîtrise de l'étalement urbain et de revitalisation des centres bourgs, la commune souhaite étudier la faisabilité et mobiliser une emprise foncière pour réaliser un projet d'aménagement de son territoire

entrant dans les axes et principes d'intervention du programme pluriannuel d'intervention
suivants :

Axe 1 – Répondre aux besoins de logement de tous les territoires

Axe 2 – Soutenir l'attractivité économique par l'intervention foncière et accompagner les collectivités et les opérateurs vers davantage d'efficacité foncière.

Axe 3 – Faire de la lutte et de l'adaptation au changement climatique de nos territoires un marqueur des projets urbains accompagnés par l'EPF

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

Les parties se sont donc rapprochées aux fins de coopérer entre pouvoirs adjudicateurs afin de réaliser leurs missions de service public et atteindre leurs objectifs communs en matière d'aménagement foncier, en vue de réaliser des projets d'intérêt général auxquels ils concourent ensemble selon leurs compétences respectives.

La présente convention a pour objet de définir les obligations de chacune des Parties dans le cadre de la coopération qui est instituée pour la réalisation du projet d'aménagement de la collectivité.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Chapitre 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION ET ENGAGEMENTS RECIPROQUES

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPF de la Vendée et les collectivités signataires ainsi que leurs groupements pour la réalisation de leurs missions de service public. Ce document et ses annexes constituent la convention visée à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme. Dans la suite, le terme **collectivité** désignera indifféremment les collectivités territoriales et/ou leurs groupements compétents.

Les collectivités confient à l'EPF de la Vendée les actions suivantes permettant de contribuer à son projet d'aménagement et désignées ensemble ci-après comme « **le projet foncier** » :

- Définir une stratégie foncière au moyen d'une analyse foncière sur le périmètre défini à l'Article 2 de la présente convention,
- Engager et suivre l'étude urbaine à réaliser en coopération avec la commune,
 - par **veille foncière** pour réaliser des acquisitions ponctuelles par exercice du droit de préemption urbain, voire par voie amiable sur sollicitation des propriétaires ou par prospection de l'EPF de la Vendée sur le **secteur pré-opérationnel** identifié au 2.2, préalablement à l'engagement opérationnel des projets,
- Assurer la sécurisation et la gestion des biens dont il acquiert la propriété en coopération avec la commune qui s'en voit déléguer la gestion dans les conditions définies à l'article 10 ci-après ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation du foncier et de proto-aménagement
- Accompagner la commune dans le choix d'un ou plusieurs opérateurs si la commune ne réalise pas l'opération en régie.
- Assurer le portage financier de ces actions dont la somme constituera le prix de revient des biens destinés aux collectivités garantes.

L'EPF de la Vendée consent aux présentes de mobiliser, sans répercussion financière pour la Collectivité compétente, son ingénierie technique, administrative et financière propre en matière d'action foncière, de gestion, de sécurisation et de maîtrise d'ouvrage de la réhabilitation des fonciers pour les actions énumérées ci-dessus.

Les collectivités partenaires s'engagent, au travers de leurs compétences propres à faciliter l'ensemble des opérations foncières en mettant à disposition toutes les informations nécessaires à leur conduite et en permettant à l'établissement de mobiliser les prérogatives de puissance publiques utiles qu'elles lui délèguent.

La commune partenaire s'engage au titre des présentes à acquérir les biens réhabilités, le cas échéant, pour l'opération d'aménagement et portés par l'EPF de la Vendée dans les conditions fixées aux présentes ou à désigner un tiers en mesure de le faire. La convention fixe les modalités de calcul et de versement par la collectivité d'une subvention compensant le déficit global de l'opération.

La commune, en lien avec l'EPF, a défini les objectifs du projet d'aménagement relevant de sa compétence qui sera l'objet de la collaboration avec l'EPF de la Vendée et s'engage, eu égard aux portages de l'EPF Vendée, à ne pas modifier de manière substantielle ni son économie générale ni les vocations futures.

Article 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre d'étude porte sur 2 parcelles cadastrées section AO n°483 et 571, soit une surface totale de 11 541 m².

2.2 SECTEUR PRE-OPERATIONNEL EN VEILLE FONCIERE

Le périmètre de veille foncière porte sur 2 parcelles cadastrées section AO n°483 et 571, soit une surface totale de 11 541 m².

Les deux parcelles sont classées UBa au PLUiH

Le périmètre de veille foncière, ainsi que les références cadastrales des parcelles visées figurent en annexe n° 2.

2.3 EXTENSION EXCEPTIONNELLE DU PERIMETRE

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ce périmètre, la décision de préemption ou une réponse à la demande d'acquisition (article L. 211-5 du code l'urbanisme) de l'EPF de la Vendée par délégation de la communauté de communes, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra extension du périmètre.

Article 3 – ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF DE LA VENDEE

Le montant de l'engagement financier ou coût de revient du projet foncier décrit à l'article 2, de l'EPF de la Vendée au titre de la présente convention est plafonné à **600 000 €**.

Il est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées au projet foncier listées à l'Article 1 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 aux Article 7 et Article 9 ci-après ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

Les Parties reconnaissent que le projet foncier comporte des risques d'aléas liés notamment aux coûts d'acquisition et de travaux de réhabilitation des fonciers, pouvant conduire à l'augmentation des dépenses et du coût de revient.

Les parties s'accordent sur le fait que l'EPF de la Vendée pourra poursuivre l'opération en engageant des dépenses, sans nécessité d'en passer par la voie d'un avenant, tant que celles-ci ne conduisent pas à ce que le coût de revient prévisionnel HT dépasse de plus de 20% le montant indiqué ci-avant. Cette disposition est mise en œuvre sur sollicitation écrite de la commune signataire et par décision de l'établissement public foncier de la Vendée.

Article 4 – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est fixée à **18 mois** à compter de la date de signature des présentes.

Cette durée pourra être modifiée en application de l'Article 21 de la présente convention.

Chapitre 2 : OBJECTIFS PARTAGES

Article 5 – DEFINITION DU PROJET FONCIER ET ELEMENTS DE PROGRAMME

L'étude de faisabilité viendra préciser le contenu de ce projet et les faisabilités, notamment techniques et financières, au vu des contraintes que peut présenter le site. Il s'agit d'étudier la création d'une offre nouvelle de logements en centre-ville.

Le projet devra également être pensé de manière à s'intégrer dans son environnement et à connecter les lieux publics environnants.

La programmation de l'ilot se caractérisera par une densité minimale de 30 logements/ha et au moins 30% de logement locatifs sociaux.

Pour traduire ces enjeux et objectifs en projet et définir un programme, les parties conviennent de conduire des études exposées à l'Article 7.

Article 6 – CONFORMITE DE LA COOPERATION AVEC LA STRATEGIE ET LE PPI DE L'EPF DE LA VENDEE

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

Axe 1 – Répondre aux besoins de logement de tous les territoires dans un objectif d'économie d'espace

- Soutenir la production de logements, notamment social, sur les zones tendues et moins tendues
- Mettre le renouvellement et l'intensité urbaine à la portée de tous nos cœurs de villes et de village ;
- Faciliter et sécuriser la réhabilitation des logements

L'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.

Les interventions de l'EPF privilégient ainsi 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.

Axe 2 – Soutenir l'attractivité économique par l'intervention foncière et accompagner les collectivités et les opérateurs vers davantage de sobriété foncière.

Axe 3 – Faire de la lutte et de l'adaptation au changement climatique de nos territoires un marqueur des projets urbains accompagnés par l'EPF.

Principes transversaux d'intervention

- Principe 1 – Lutter contre la spéculation foncière
- Principe 2 – Accélérer, sécuriser et maîtriser le coût des projets ;
- Principe 3 – Veiller à la qualité environnementale des interventions à chaque étape et notamment limiter la consommation d'espace naturel agricole et forestier
- Principe 4 – Innover dans l'ingénierie foncière

La multiplication de projets de renouvellement urbain dans la durée suppose de veiller à des prix de foncier les plus bas possibles. La lutte contre la spéculation foncière est essentielle pour limiter les déficits et améliorer l'effet levier des fonds publics investis.

La conduite d'études et de procédures de maîtrise de foncier constitue également un levier pour éclairer l'investissement public en faveur des projets de renouvellement urbain. Elle permet également d'apporter l'ingénierie indispensable à la conduite des projets pour compléter et renforcer l'ingénierie propre des communes sur les enjeux spécifiques au foncier de négociation, étude, gestion des friches et bâtis et sols dégradés.

L'intervention de l'EPF contribue à limiter ou optimiser la consommation d'espaces en travaillant sur une densité renforcée des opérations pour limiter la consommation d'espace nécessaires pour faire face aux besoins de logement et de foncier économique. Elle veille par ailleurs à revaloriser le maximum de matériaux issus de la déconstruction et minimiser le volume de terres excavées ou qui sortent des sites et leur distance.

L'intervention de l'EPF permet de déployer une ingénierie foncière pour mener des projets complexes qui ne pourraient être conduits seuls par la commune.

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

Chapitre 3 : MODALITES D'INTERVENTION ET DE COOPERATION SUR LE PROJET FONCIER

Article 7 – CONTRIBUER A LA DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DU PROJET FONCIER PAR DES ETUDES DE FAISABILITE URBAINE PREALABLES.

7.1 CONTRIBUTION A LA DEFINITION DES PROJETS

Les études préalables permettent de préciser la définition et la faisabilité du projet d'aménagement porté par la commune ainsi que les conditions de sa réalisation, en particulier le projet foncier. Elles portent sur la définition : du programme, de la typologie des logements, de la qualité environnementale, de l'insertion urbaine.

Elles assurent la prise en compte des exigences qualitatives partagées par l'EPF de la Vendée et la commune citées à l'Article 5. Elles vérifient les conditions de marché et l'équilibre économique de l'opération. Elles permettent ainsi d'évaluer les conditions d'acquisition du foncier et donc de sécuriser, sur le plan technique et financier, l'intervention foncière de l'EPF de la Vendée, le cas échéant.

L'EPF de la Vendée assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite coopération avec la commune.

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.

La commune s'engage dans le cadre de sa compétence à mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour la réalisation du ou des projets retenus, notamment en procédant, si nécessaire, à la modification du droit des sols.

7.2 MODALITES DE FINANCEMENT DES ETUDES

Les dépenses liées aux études de faisabilité urbaine et études complémentaires éventuelles (notaire, géomètre, ingénierie d'études, huissier, avocat, expert, ...), supportées par l'EPF de la Vendée seront intégrées dans le calcul du prix de revient, conformément à l'Article 16.

Article 8 – ACQUISITIONS FONCIERES

L'EPF de la Vendée acquerra l'ensemble des biens désignés par la collectivité comme étant nécessaires au projet d'aménagement qu'elle poursuit. Ces acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix agréé par France Domaine selon la réglementation en vigueur, ou le cas échéant fixé par le juge de l'expropriation.

L'EPF de la Vendée n'engagera des négociations qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du Maire de la commune ou de son représentant. Cet accord s'étend également à la mise en

œuvre des actions de sécurisation des biens acquis et des dépenses associées décrites à l'Article 10.

8.1 ACQUISITIONS PONCTUELLES DANS LE CADRE DE LA VEILLE FONCIERE

Sur le périmètre pré-opérationnel défini au 2.2, l'EPF de la Vendée prépare les acquisitions foncières nécessaires à l'engagement opérationnel à des prix compatibles avec l'équilibre du projet. L'EPF de la Vendée pourra procéder à des acquisitions ponctuelles soit :

- Par négociation amiable sur sollicitation des propriétaires ou par prospection propre ;
- Par délégation des droits de préemption et/ou de priorité, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.214-1 et suivants, L.240-1 et suivants, et L.321-1; et du Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2122-22, 15°, 22° et L.2122-23.

Chaque DIA donnera lieu à un examen systématique visant à déterminer pour la collectivité l'intérêt de la préemption réalisée par l'EPF de la Vendée délégataire ou par la collectivité après avis de l'EPF de la Vendée.

L'exercice par l'EPF de la Vendée des droits de préemption et/ou de priorité dans le cas de la veille foncière fera l'objet d'une délégation générale au bénéfice de l'EPF de la Vendée, conformément au 8.2.

8.2 DELEGATION DES DROITS DE PREEMPTION ET/OU DE PRIORITE

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

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.214-1 et suivants, L.240-1 et suivants, et L.321-1 ; et du Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2122-22, 15° et L.2122-23, il s'agira :

- sur le périmètre de veille foncière d'une délégation générale du droit de préemption, au bénéfice de l'EPF de la Vendée.

Les collectivités transmettront l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF de la Vendée : délibération instaurant les droits de préemption et/ou de priorité, délibération déléguant l'exercice des droits de préemption et/ou de priorité à l'EPF (délégation générale) et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

8.3 TRANSMISSION DES DIA

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

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

Article 9 – TRAVAUX DE REQUALIFICATION DU FONCIER

Conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPF de la Vendée est compétent pour réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, au sens de l'article L. 300-1 du même code. Il exerce une activité non économique en sa qualité d'autorité publique.

L'EPF de la Vendée définit le programme de réhabilitation du foncier en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux en collaboration étroite avec les collectivités signataires. Il assure la passation des marchés publics de prestations intellectuelles et de travaux en sa qualité de pouvoir adjudicateur, conformément au code de la commande publique.

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. Les prestataires seront sélectionnés en application du code de la commande publique.

Du fait de la difficulté, malgré la réalisation d'études et de diagnostic préliminaires de cerner avec certitude l'étendue et l'ampleur précise des travaux, l'EPF de la Vendée ne pourra être tenu responsable des aléas en cours d'opération susceptibles de modifier le bilan prévisionnel.

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.

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.

Article 10 – 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 n° 3 jointe à la présente convention.

10.1 BIENS ACQUIS EN L'ETAT LIBRE

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

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF de la Vendée informerait la collectivité, les biens n'ayant pas vocation agricole sont remis en gestion à la collectivité 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, l'entretien des biens et le maintien des dispositifs de sécurisation des biens. Ainsi, d'accord entre les Parties, et en vue de limiter les coûts, les collectivités s'engagent à mobiliser leurs services techniques chaque fois que possible pour ces missions.

La collectivité délégataire doit prendre toutes assurances nécessaires la garantissant contre les risques liés à la gestion, aux intrusions et à l'occupation éventuelle, de façon 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 dans le cadre des missions définies à l'article précédent

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

10.2 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 et à limiter les indemnités d'éviction.

10.3 VALORISATION TRANSITOIRE ET OCCUPATION TEMPORAIRE

Les biens portés par l'EPF peuvent faire l'objet de contrats d'occupation précaire auprès de tiers à la convention proposés par les Collectivités ou l'EPF de la Vendée ou auprès des collectivités elles-mêmes. Dans ce dernier cas, l'occupation temporaire est consentie à titre gracieux lorsqu'elle est autorisée pour l'usage propre de la collectivité. Le cas échéant, la collectivité réalise, avec l'accord de l'EPF Vendée, les travaux nécessaires à son occupation.

Les Parties s'engagent à valoriser transitoirement les biens chaque fois que possible au travers d'occupations temporaires afin de réduire les coûts de gestion.

La collectivité ne peut autoriser l'installation d'activités de nature à conférer aux biens immobiliers dont elle assure la gestion, le caractère de domanialité publique conformément à l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 11 – CHOIX DES TIERS

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

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

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

L'EPF de la Vendée élaborera le cahier des charges de consultation validé par la commune et procèdera à la consultation et l'analyse des offres. Un jury composé à minima de l'EPF de la Vendée et de la commune désignera le lauréat. La commune s'engage à délibérer le choix du lauréat, la programmation retenue et la charge foncière éventuelle.

Article 12 – TRANSMISSION DE DONNEES

12.1 DOCUMENTS D'URBANISME

La commune et la communauté de communes s'engagent à transmettre à l'EPF de la Vendée l'ensemble des documents d'urbanisme (PLU, site patrimonial remarquable...) nécessaire à la mise en œuvre de cette convention, de préférence dans un format numérique.

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

12.2 AUTRES DOCUMENTS

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

Chapitre 4 : PRINCIPES ET MODALITES DE LA REVENTE ET DE LA FIN DE LA CONVENTION

Article 13 – ENGAGEMENT DE VENDRE ET D’ACQUERIR - RACHAT DES BIENS ACQUIS

La collectivité compétente poursuivant le projet d’aménagement s’engage, sans réserve, 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 (sauf passage en convention d’action foncière sur les secteurs concernés).

Réciproquement, l’EPF de la Vendée s’engage à céder l’assiette foncière acquise à la collectivité compétente au plus tard au terme du portage, aux prix et conditions stipulées aux présentes.

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 ou courriel l’avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession. La collectivité adressera également à l’EPF toute demande relative à l’inscription de ses engagements financiers à son budget au minimum 2 mois avant le jour du vote.

Cette garantie de rachat par la commune des biens acquis par l’EPF de la Vendée sera réalisée au plus tard 6 mois après le terme de la convention fixé à l’Article 4.

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 10 %, appliqué au montant global de la cession, à chaque date anniversaire de la fin de la convention dès la première année de dépassement effectif et facturée chaque année.

Le portage conventionnel est interrompu 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 de l’Article 15 et de l’Article 16.

Article 14 – REVENTE AUX OPERATEURS

La collectivité peut demander à faire racheter par un (ou des) tiers (opérateur, aménageur, promoteur, bailleur social...) de son choix après avis de l’EPF de la Vendée, dans les mêmes conditions et compensera les écarts de conditions et de prix le cas échéant. Elle reste garante de cette cession.

Dans cette hypothèse, il sera effectué une consultation définie par l’Article 11 de la présente convention.

Sous réserve de dispositions particulières prévues dans la convention, la revente des biens par l’EPF de la Vendée (en accord avec la collectivité) aux opérateurs (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs) est exigible dès la fin des travaux de réhabilitation du foncier, 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 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 ;
 - obtention du dossier loi sur l'eau (déclaration/autorisation).

- 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 collectivité compense à l'EPF de la Vendée les écarts de conditions et de prix le cas échéant dans le mois suivant la cession du foncier à l'opérateur désigné.

Article 15 – CONDITIONS JURIDIQUES COMMUNES DE LA REVENTE

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

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

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

Article 16 – 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 2025-2029.

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.

16.1 PRINCIPES DE CALCUL

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

- 1) prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, ingénierie d'études, huissier, avocat, expert, ...)¹ et, le cas échéant, des frais de libération ;
- 2) le cas échéant, frais financiers, assurances ;
- 3) études de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- 4) travaux de réhabilitation du foncier (remise en état des sols, de mise en sécurité du bâti...), ;
- 5) solde du compte de gestion² ;

Seront déduites de cette somme, lorsqu'elles existent :

- les minorations 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.

16.2 REVENTE A DES TIERS AUTRES QUE LA COMMUNE

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés et sociaux se substituant à la collectivité, 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 veilleront au prix de vente aux opérateurs sélectionnés après mise en concurrence.

16.3 FINANCEMENT DES ETUDES

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

Cependant, dans l'hypothèse où la commune refuse d'engager l'opération bien que les conditions d'équilibre économique soient réunies ou bien si la commune ne respecte pas ses engagements indiqués à l'article 5 concernant la définition de projet, la commune prendra en charge 100% des frais d'études engagés par l'EPF de la Vendée.

¹ Conformément à l'article 7.2 de la présente convention, le coût de l'étude urbaine et de faisabilité des projets sous maîtrise d'ouvrage communale sera pris en charge par la commune.

² 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.

Article 17 – VERSEMENT DES AVANCES - PAIEMENT DU PRIX LORS DE LA REVENTE

17.1 VERSEMENT DES AVANCES

La collectivité garante peut choisir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser au titre, soit des prix de vente ou remboursement de dépenses, soit des participations dues au titre des ventes à tiers.

La collectivité peut également demander à l'EPF de la Vendée en cours de convention la mise en place d'avances mobilisables sur les prix de vente des biens portés au titre de la Convention.

La décision de l'EPF de la Vendée retient une des trois options suivantes :

OPTION A : Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 30% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes ;

OPTION B : Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 50% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes ;

OPTION C : Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 70% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes.

[Des modalités particulières d'avances peuvent être fixées au cas par cas et se substituent aux options inscrites. La convention doit alors lister les échéances d'avances par année].

Les avances réalisées dans ce cadre sont arrondies au millier d'euros supérieur et sont soumises à la TVA. L'échéancier de versement des avances peut prévoir un paiement en plusieurs fois dans la limite d'un versement maximum par an et d'un minimum de 100 000 € TTC pour chaque versement. Ces dispositions visent à encadrer la charge administrative pour l'EPF.

A l'approche de la date de versement de l'avance et au plus tard le 30 novembre de l'année de versement, l'EPF de la Vendée émet et communique à la collectivité garante le titre de recette correspondant. Au vu du titre, la collectivité procède au versement de l'avance dans les 30 jours suivant la date de versement inscrite aux présentes.

Dans le cas où les avances mobilisables devaient être supérieures aux subventions du déficit foncier ou au prix de vente contractuel des fonciers résiduels, l'EPF de la Vendée s'engage à reverser l'excédent à la collectivité garante dans les 30 jours suivant l'émission du titre de recette par la collectivité garante, établi sur la base du bilan financier définitif.

17.2 VERSEMENT DU SOLDE OU PAIEMENT DU PRIX

Le versement du solde ou le paiement du prix aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la commune.

Article 18 – 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.

18.1 RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR LA COMMUNE

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans suivant la revente des biens concernés par l'opération, la collectivité 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 plus haut montant entre 10 % du prix de revient (TTC) de l'ensemble des biens cédés hors aides accordées et 20 000€ par logement social non produit. L'acte authentique peut prévoir une durée inférieure ou supérieure suivant la nature et les contraintes du projet. Cette durée se substitue à la durée inscrite dans la convention. Elle ne peut être inférieure à 3 ans.

Les dispositions du présent article continuent de s'appliquer pour une durée de 6 ans après la fin de la durée de la convention prévue à l'Article 4 ou à compter de la résiliation de la convention prévue à l'Article 23.

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

La collectivité 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 collectivité (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 et jusqu'à un an après l'achèvement des travaux, l'EPF de la Vendée pourra procéder à tout moment, sur pièces ou sur place, par lui-même ou par un représentant dûment mandaté, au contrôle de la bonne exécution de l'opération par rapport aux objectifs initiaux convenus dans l'acte de cession.

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

18.2 COMMUNICATION

Dans le cadre de sa politique générale de communication, l'EPF de la Vendée pourra demander à la collectivité 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 collectivité (ou l'opérateur choisi) de manière 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 collectivité devra faire enlever le ou les supports de communication de l'EPF de la Vendée.

L'EPF de la Vendée sera associé à tout événement et support de communication lié au projet à compter du début de la convention et jusqu'à la mise en service de constructions et

équipements prévus sur les fonciers portés et selon des modalités définies avec les partenaires : collectivités et opérateurs concernés.

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

Article 19 – SUIVI DES ENGAGEMENTS EN L'ABSENCE DE CESSION

S'agissant des conventions ne donnant lieu à aucune cession, les dispositions du présent article continuent de s'appliquer pour une durée de 5 ans après la fin de la durée de la convention prévue à l'article 4 ou à compter de la résiliation de la convention prévue à l'Article 23Chapitre 5Article 23.

La commune devra rembourser les frais d'études engagés par l'Etablissement public foncier, déduction faite, le cas échéant, des aides au financement des études visées au 16.3.

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans suivant la fin de la convention ou sa résiliation, la commune ne réalise pas un projet respectant les engagements définis avec l'EPF de la Vendée, elle devra rembourser les aides apportées au financement des études.

Le respect de ces engagements s'apprécie selon les modalités définies au 18.1.

Chapitre 5 : SUIVI – MODIFICATION – RESILIATION DE LA CONVENTION

Article 20 – MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SUIVI

La collectivité et l'EPF de la Vendée réaliseront un point d'étape sur l'avancement du projet au minimum une fois par an. Ils évalueront le déroulement des missions et leur traduction budgétaire cumulée. Ils faciliteront la coordination des différents acteurs concernés et proposeront les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Les partenaires nécessaires pourront être associés à la mise en œuvre du projet.

Dans ce cadre, l'EPF de la Vendée réalisera annuellement le bilan des acquisitions ainsi que le suivi du prix de revient.

La collectivité visée à l'Article 13 s'engage à délibérer sur le bilan des acquisitions réalisées par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la convention. Il est également annexé à son compte administratif (Articles L.2241-1 du CGCT ou L. 5211-37 du CGCT).

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 21– EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

21.1 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.

21.2 AVENANT

Toute modification de la présente convention (hors prorogation de la convention d'une durée de 6 mois maximum) sera réalisée par voie d'avenant.

Article 22 – CONSTATATION DE BONNE FIN DE LA CONVENTION

D'accord entre les Parties, les engagements nés de la convention, à l'exception de ceux portant sur la réalisation du projet, sa programmation et l'absence de spéculation foncière, prennent fin à la constatation, par l'EPF de la Vendée, de l'absence de portage foncier et de la complète réalisation des engagements financiers, notamment du versement du solde des remboursements exigibles.

Cette constatation prend la forme d'un courrier adressé aux collectivités signataires prenant acte de la situation de la clôture de la convention.

Article 23 – RESILIATION DE LA CONVENTION

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

L'EPF de la Vendée pourra proposer la résiliation :

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

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

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

Article 24 – 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, dans un délai de 3 mois après la première convocation d'une partie par l'autre par LRAR, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Nantes.

Pour la commune des Achards

Pour l'Etablissement Public Foncier
de la Vendée

Michel VALLA
Maire

Thomas WELSCH
Directeur général

Pour la Communauté de Communes
Du Pays des Achards

Envoyé en préfecture le 28/10/2025
Reçu en préfecture le 28/10/2025
Publié le 
ID : 085-200065795-20251027-D27102025_01-DE

Patrice PAGEAUD
Président

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



ANNEXE N° 3

JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS

Préambule

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.

Biens libres de toute occupation

Dispositions générales

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 que l'EPF de la Vendée ne soit jamais inquiété. Elle fournira un justificatif d'assurance dans le mois suivant la signature du procès-verbal de remise en gestion.

Article 4

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

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

Article 5

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

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

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

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

Article 6

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

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

Article 7

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

Article 8

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

Article 9

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

Dispositions spécifiques 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.

Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

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.

Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Article 12

Si l'état du bien l'exige, l'EPF de la Vendée en tant que propriétaire, procèdera 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.

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.