

**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Conseil d'administration

Séance du 29 septembre 2009

**Délibération n° CA-2009-15**

**Approbation de la convention-cadre  
relative à la politique de l'habitat  
avec la communauté d'agglomération de Royan Atlantique**

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention-cadre entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région  
Poitiers, le 02/10/09

Le Préfet,  


Bernard TOMASINI



# PROJET

## CONVENTION PROJET

N° CP – 16 – 09 –

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DE GRANDE CHAMPAGNE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

**Entre**

**La Communauté de Communes de Grande Champagne** dont le siège est à – **Place Pierre Frapin – BP 45 16130 SEGONZAC** représentée par son Président, Monsieur Christian VALTAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du .....,  
Ci-après dénommée « **Communauté de Communes** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 Poitiers – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°..... en date du .....,  
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

## La Communauté de Communes de Grande Champagne

La Communauté de Communes de Grande Champagne regroupe 12 communes pour une population totale de 9 100 habitants environ.

Au titre des compétences obligatoires de cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) régies par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Communauté de Communes est compétente en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique. À ce titre, l'objectif poursuivi revient à permettre aux entreprises de créer et de développer leur activité sur le territoire intercommunal suite aux aménagements proposés par la Communauté de Communes (viabilisation de zones d'activités par exemple).

Dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), en périphérie Sud du centre bourg sur le site « les Malestiers », la commune de Segonzac a défini un zonage classé UX, 1AUX, 2AUX ayant pour vocation le développement d'activités économiques de nature artisanales et industrielles.

L'acquisition foncière des terrains et la viabilisation des lots destinés à l'accueil d'entreprises sur ce zonage est à la charge de la Communauté de Communes de Grande Champagne eu égard à ses compétences statutaires. Privilégiant la procédure amiable, la Communauté de Communes a signé en date du 22 juin dernier, une convention de surveillance foncière et de négociation des acquisitions avec la SAFER de Poitou-Charentes. Ainsi, une première tranche de travaux (environ 5 hectares) est prévue pour le troisième trimestre 2009.

Pour la suite, la viabilisation de nouvelles tranches ne pourra se faire sans maîtrise foncière totale de la Communauté de Communes.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou par les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF de Poitou-Charentes s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes et au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF de Poitou-Charentes a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;

- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue **trois modalités d'interventions foncières** susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

\*\*\*

L'opération proposée est éligible à l'intervention de l'EPF. Elle entre dans le champ des actions prévues dans les axes et les modalités d'intervention de l'EPF au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2011, au regard notamment de la poursuite de la réalisation d'une zone d'activités économiques, dans le cadre de la mise en œuvre du PLU de la commune de Segonzac.

**L'EPF PC et la Communauté de Communes de Grande Champagne ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière sur le territoire Communauté de Communes visant au développement économique de son territoire.**

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

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Communauté de Communes et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de Communes et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'extension de la zone économique sur le site des « Malestiers » ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC.

### **ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES**

Au vu des enjeux particuliers de ce territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Communauté de Communes, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la négociation, l'acquisition et la gestion des parcelles n'étant pas encore maîtrisées par la Communauté de Communes situées sur le périmètre ci-après désigné.

### **ARTICLE 3. — LES PERIMÈTRES D'INTERVENTION**

La Communauté de Communes a décidé de retenir le secteur constitué par les parcelles cadastrées commune de Segonzac, en zonage UX, 1AUX et 2AUX, soit une surface totale d'environ 17 ha 61 a comme périmètre rouge sur lequel l'EPF devra conduire son action de réalisation foncière.

Le zonage PLU, les plans et la désignation cadastrale des parcelles sont précisés en annexe n°1 de la présente convention.

### **ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

#### ***4.1. Les engagements des partenaires***

Dès signature et acceptation de la présente, la Communauté de Communes et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou même des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Dès signature et acceptation de la présente, la Communauté de Communes et l'EPF PC s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

#### ***4.2. Les engagements de la Communauté de Communes***

La Communauté de Communes s'engage à :

- ◆ à informer l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité ;
- ◆ réaliser les études nécessaires à la conduite du projet ;
- ◆ réaliser une zone à vocation économique développant au regard du développement durable, des cheminements doux et un recyclage total des eaux pluviales ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs opérateurs de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence, dans un délai de 3 ans, de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Communauté de Communes s'engage à respecter, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges. Dans le cas contraire, la Communauté de Communes s'engage à dédommager l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

#### ***4.3. L'engagement de l'EPF PC***

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Communauté de Communes :

- ◆ l'acquisition à l'amiable, ou par préemption des biens situés sur le périmètre de d'intervention,
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu ;

- ◆ la revente des biens à la Communauté de Communes ou à un ou plusieurs tiers qu'elle aura désigné ;
- ◆ la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis à la Communauté de Communes.

## **ARTICLE 5. — LES ETUDES PREALABLES**

S'agissant d'une intervention en phase de réalisation foncière, les études préalables sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

## **ARTICLE 6. — LA DEMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE**

L'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Communauté de Communes, à l'acquisition amiable par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite «Les Malestiers», sis sur le territoire de la commune de Segonzac, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°1 (périmètre rouge).

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'évaluation effectuée par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Communauté de Communes, les copies des actes d'acquisition des biens, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations

### ***6.1. L'acquisition amiable***

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

L'EPF PC n'engagera l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou courriel) du Président de la Communauté de Communes ou de son représentant sur les conditions financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Communauté de Communes s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par courriel. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

En raison du partenariat entre la Communauté de Communes et la SAFER de Poitou-Charentes signé le 22 juin 2007, la négociation des acquisitions pour le compte de l'EPF PC sera assurée par la SAFER de Poitou-Charentes selon les dispositions prévues à l'article 11 de la-dite convention.

### ***6.2. L'exercice du droit de préemption urbain***

La Commune de Segonzac étant titulaire du droit de préemption urbain, les acquisitions relevant de cette disposition ne seront possibles qu'au cas par cas et après délégation de ce droit par le maire de Segonzac, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-

4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

### **6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation :**

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, la Communauté de Communes en partenariat avec l'EPF PC et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC peut être le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures d'offre amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Communauté de Communes et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

## **ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC**

Dès que l'EPF PC sera devenu définitivement propriétaire des biens, il en aura la jouissance.

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.

## **ARTICLE 8. — LA DEMARCHE DE REVENTE**

### **8.1. Conditions juridiques de la revente**

La Communauté de Communes s'engage à racheter, prioritairement par acte administratif, ou à faire racheter par un ou des opérateur de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de la Communauté de Communes, à toute autre personne physique ou morale a lieu par acte notarié et fait l'objet au préalable d'une délibération de la Communauté de Communes. Il est rappelé que dans ce cas de cession au profit d'un mandataire, opérateur du projet d'aménagement, la Communauté de Communes aura au préalable, le cas échéant, satisfait aux obligations de mise en concurrence.

La Communauté de Communes ou le tiers ci-dessus désigné prendra les immeubles acquis par l'EPF PC dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par elle ou son tiers.

Il est précisé que les cessions à tous les opérateurs autres que la Communauté de Communes feront l'objet de cahiers des charges établis par l'EPF PC et approuvés par la Communauté de Communes précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Communauté de Communes. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les partenaires s'engagent à ce que les cahiers des charges de cessions des biens intègrent la nécessité d'une plus-value

environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble en terme de densité, de mixité ou de normes HQE, pour garantir le respect des objectifs de la présente convention.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la Communauté de Communes s'engage à dédommager l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

## 8.2. Détermination du prix de cession

L'EPF inscrit son action dans le but de contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et donc de ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-08 du Conseil d'Administration du 12 juin 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation):

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, honoraires SAFER., ...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ les **travaux** réalisés par l'EPF PC sur les biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF PC, du bien objet de la revente
  - recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
  - dépenses :
    - Impôts et taxes
    - Assurances
    - Les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

S'agissant d'une opération d'urbanisation portant sur des biens situés en zone AUX du PLU, le taux de 1% est appliqué pour le calcul des **frais annuels d'actualisation**<sup>(3)</sup>.

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

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

<sup>(3)</sup>Le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité. Il est majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune.



## **ARTICLE 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**

La Communauté de Communes s'engage à payer au profit de l'EPF l'ensemble des sommes dues au jour de la signature des actes, dans la limite d'un délai maximum de 30 jours à compter de la date de signature de l'acte authentique.

En cas de non-respect de ce délai, la Communauté de Communes sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Communauté de Communes désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2.

La Communauté de Communes, ou le tiers acquéreur, procèdera au paiement des sommes concernées par virement au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF de Poitou-Charentes.

## **ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera un bilan d'exécution annuel. Le bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Communauté de Communes au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Communauté de Communes reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la présente convention se poursuit.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

## **ARTICLE 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / EVALUATION DES CONVENTIONS**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Communauté de Communes, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté de Communes, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement des missions à travers la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ améliorer la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

## **ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNEES NUMERIQUES**

La Communauté de Communes transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

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

En fin de mission, l'EPF PC s'engage à remettre à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

## **ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

### ***13.1. L'engagement financier de l'EPF PC***

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à 750 000 €, repartis à titre indicatif comme suit :

- ◆ acquisition : 675 000 € ;
- ◆ frais d'acquisition : 10 000 € ;
- ◆ honoraires prestataires : 37 000 € ;
- ◆ divers : 28 000€.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne débouche pas sur l'acquisition de biens, la Communauté de Communes s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

### ***13.2. L'engagement financier de la Communauté de Communes***

Dans le cas où les terrains ne seraient pas être cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté de Communes s'engage à racheter le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Les emprunts contractés par l'EPF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par la Communauté de Communes.

## **ARTICLE 14. — LA DUREE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 5 ans à compter de la date de signature de la présente convention.

L'EPF PC procédera aux acquisitions au plus tard :

- au cours du premier semestre de l'année 2010 pour les parcelles situées en zone 1AUX ;

- selon un échéancier qui sera précisé par le comité de pilotage.

A l'issue des acquisitions, l'EPF PC poursuivra ses autres engagements de portage et de cession jusqu'au terme de la convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 1<sup>er</sup> octobre 2014.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Communauté de Communes ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Communauté de Communes ou l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges.

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...), après validation par le conseil communautaire et l'EPF PC en cas de nécessité.

## **ARTICLE 15. - LA RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Communauté de Communes est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

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

## **ARTICLE 16. – CONTENTIEUX**

À 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 Poitiers.

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

La Communauté de Communes  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Christian VALTAUD.**

**Alain TOUBOL**

Avis préalable favorable  
du Contrôleur Général  
Économique et Financier  
en date du .....

**Jacques CLAUDÉ**

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention