

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du 29 septembre 2009

Délibération n° CA-2009-17

**Approbation de la convention projet
relative à la mise en œuvre du PLU
avec la Commune de Segonzac**

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°,

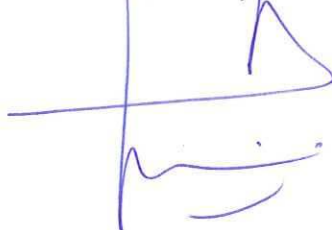
Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention-cadre entre la commune de Segonzac 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 06/10/09

Le Préfet,



Bernard TOMASINI



PROJET

**CONVENTION PROJET
N° CP – 16 – 09 –**

ENTRE

LA COMMUNE DE SEGONZAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

PORTANT SUR LA MISE EN OEUVRE DU PLU

Entre

La Commune de SEGONZAC, dont le siège est – 2, place Pierre Frapin BP 10 16130 SEGONZAC – représentée par son Maire, Madame Véronique MARENDAT, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

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 bureau n° en date du,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Segonzac

Segonzac est une commune de 2 200 habitants et un chef lieu de canton situé à l'ouest du Département de la Charente dans l'arrondissement de Cognac. Son territoire s'étend sur 3 518 hectares dont 1 890 en vignes.

Elle appartient à la Communauté de Communes de Grande Champagne.

En 2004, la commune décide de faire évoluer son document d'urbanisme « POS » vers un « PLU ». Préalablement, la commune doit élaborer un PADD qui définira les grands objectifs en termes d'habitat, de circulation, d'économie, de valorisation du patrimoine.

Une phase diagnostic permet d'identifier les points forts et faibles et d'orienter la décision des élus.

Entre 1990 et 1999, Segonzac a enregistré une évolution de sa population. Depuis cette période, la tendance se situe plutôt à la baisse. Une telle situation peut trouver son explication dans le développement résidentiel axé sur l'accession à la propriété. La commune de Segonzac ne compte en effet que 26 % de logements occupés par des locataires et seulement 22 logements locatifs sociaux, qui seraient pourtant nécessaires à la demande et pour participer au renouvellement et au rajeunissement de la population. La commune doit donc engager des réflexions sur la diversification de la population, avec : le maintien de la population locale, l'accueil de nouvelles populations, de jeunes ménages avec des enfants, en mettant en œuvre une politique de l'habitat adaptée à ces enjeux, en développant divers types d'habitat.

Le centre bourg est caractérisé par un tissu bâti ancien, dense, structuré par des constructions implantées à l'alignement. La morphologie et la structure « concentrique » du bourg ne sont pas adaptées à une forte circulation routière. En effet le réseau viaire :

- présente une configuration « en étoile » autour de la place de l'église ;
- est relativement étroit et sinueux ;
- est bordé par des constructions anciennes à l'alignement.

En particulier sa configuration et ses emprises ne sont pas adaptées à la circulation de poids lourds : usure de la voirie, trottoirs souvent « escamotés » par les poids lourds, surtout dans les virages/carrefours étroits, passage des PL au ras des habitations (nuisances sonores et danger pour les piétons et habitants des maisons concernées).

Le centre bourg de Segonzac souffre des nuisances et dangers générés par ce transit : en particulier les facilités d'utilisation, la fréquentation des nombreux commerces, services et équipements implantés dans le bourg ancien, qui participent directement à l'animation de la vie locale (au-delà de Segonzac) et sont nécessaires à ce type de bourg (pôle d'activités économique et d'équipements au niveau intercommunal), sont gênés, fragilisés par l'usage actuel de la voirie. Aujourd'hui l'image du bourg de Segonzac est marquée par son caractère (usage) routier, de « traverse » par les poids lourds...aux dépens de son rôle de pôle d'attraction (commerces, services, équipements, tourisme...).

La qualité de vie de Segonzac, son attractivité et son développement et sa préservation dépendent de la qualité de son centre bourg (image, aspect esthétique et fonctionnement, déplacements, animation).

Segonzac reste néanmoins un pôle d'emploi important qu'il convient de conforter où la moitié des actifs travaillent. Toutefois, un nombre croissant d'actifs vont travailler dans les communes extérieures (agglomération de Cognac, Jarnac, Angoulême)

Une attention doit être portée au développement économique de Segonzac et aux déplacements (sécurité, migration, domicile-travail).

Au regard de tous ces éléments, les objectifs de la commune se déclinent de la manière suivante :

- Prévoir et orienter la forme urbaine des extensions futures
- Élaborer des schémas d'aménagement, d'organisation, fixer les principes d'aménagement, en intégrant des liaisons inter-quartiers avec les équipements et commerces du bourg pour que les futurs habitants participent véritablement à la vie communale et fréquentent les commerces et équipements (importance du positionnement des futurs lotissements)
- Travailler sur la diversité de l'habitat
- Respecter les objectifs du développement durable, notamment la prise en compte des moyens de transport et la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile.
- Garantir la sécurité sur la traversée du bourg, réfléchir à la définition des accès aux zones urbaines
- Intégrer la mise en place d'une déviation, avec l'objectif d'empêcher la traversée des poids lourds et de fluidifier la circulation, sans pénaliser l'activité commerciale et économique, prévoir une voie de contournement au sud-ouest du bourg, voie de desserte de la zone d'activités intercommunale des Malestiers.
- Privilégier et améliorer les liaisons « douces » vélos, piétons par la mise en place de sens uniques dans certaines rues, par l'accroissement de place et de confort pour les cheminements de la promenade, augmentation de la sécurité en particulier pour les personnes âgées et les enfants.
- Accueillir de petites et moyennes entreprises dans la zone artisanales des Malestiers, au sud de la ville, créée par la Communauté de Communes de Grande Champagne.
- Maintenir et renforcer l'attractivité commerciale du centre ville

Un seuil écueil à l'atteinte de ces objectifs : la commune ne maîtrise pas le foncier sur lequel doit porter tous ces projets. Or cette situation semble pouvoir se débloquer, et le concours de l'EPF en termes d'acquisition devrait permettre à la commune de respecter les engagements définis par les élus sans déséquilibrer son budget.

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 (EPIC), au service 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 les opérateurs qu'elles auront désignées.

L'action de l'EPF PC 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 au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC 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 PC. Elle entre dans le champ des actions prévues dans les axes et les modalités d'intervention de l'EPF PC au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la prise en compte globale de l'aménagement du bourg, de la mise à disposition de foncier pour l'habitat, avec un souci de diversité, et de la réalisation d'équipements et de voiries.

L'EPF de Poitou-Charentes et la Commune de Segonzac ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communale visant à l'aménagement global et au développement du bourg de Segonzac .

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 Commune et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ 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 Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur l'acquisition, la gestion et la cession des biens concernés par les aménagements futurs du bourg, identifiés comme tels au PLU (zonage AU, U et emplacements réservés) pour des opérations entrant dans le champ de compétence de la Commune :

- ◆ la construction de logements, dont des logements sociaux, en secteur aggloméré du bourg,
- ◆ la réalisation d'équipements,
- ◆ l'aménagement du centre bourg.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir les secteurs ci-après représentés sur le plan annexé, pour une surface d'environ 27 ha 27 ca, comme périmètre d'acquisition (périmètre rouge) sur lequel l'EPF PC devra conduire son action de réalisation foncière.

Le zonage PLU et les plans 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 Commune 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 Commune et l'EPF PC s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- ◆ réaliser les études nécessaires aux différents projets envisagés :
 - une zone verte ouverte au public ;
 - des cheminements doux ;
 - aménagement du centre bourg ;
 - des logements, notamment des logements sociaux (locatifs et accession) permettant une densification de la zone agglomérée ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre rouge ;
- ◆ délivrer les autorisations d'urbanisme dans le respect des engagements pris dans la présente convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou faire racheter par un ou plusieurs opérateur de son choix, des 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 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 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Commune 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 Commune s'engage à dédommager l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Commune

- ◆ l'acquisition à l'amiable, ou par préemption des biens situés sur le périmètre de d'intervention ;
- ◆ la gestion du bien acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ la transmission à la Commune d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ La diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

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 DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

L'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition par acte notarié des immeubles identifiés 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 PC 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 Commune les copies des actes d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune s'engage à informer l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires qu'avec l'accord écrit (courrier ou courriel) sur les conditions techniques et financières de l'acquisition des biens, du maire de la Commune ou de son représentant.

La Commune 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.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le maire de la Commune ou le Conseil municipal, délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, 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.

La Commune délègue le droit de préemption dont elle est titulaire à l'EPF PC sur l'ensemble du périmètre de réalisation foncière.

À ce titre, elle s'engage sur les périmètres de réalisation foncière :

- ◆ à fournir à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ à transmettre à l'EPF PC, dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions. À défaut, la DIA ne sera pas instruite par l'EPF PC ;
- ◆ à communiquer à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et au prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou son représentant.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

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 aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, la Commune 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 Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

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.

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.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune s'engage à racheter, prioritairement par acte administratif, ou à faire racheter par un ou plusieurs 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 Commune, à toute autre personne physique ou morale a lieu par acte notarié et fait l'objet au préalable d'une délibération de la Commune. Il est rappelé que dans ce cas de cession au profit d'un tiers, opérateur du projet d'aménagement, la Commune aura au préalable, et si nécessaire, satisfait aux obligations de mise en concurrence.

La Commune 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 le tiers.

Il est précisé que les cessions à tous les opérateurs autres que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis par l'EPF PC et approuvés par la Commune 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 Commune. En outre, dans le cadre de cessions 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 et 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 Commune 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 PC 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 acquis s'établit sur la base du calcul 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,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ Les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- ◆ Les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ Le **montant des études** de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ Le **montant des travaux** réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- ◆ 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**⁽²⁾ 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...

Les **frais annuels d'actualisation**⁽³⁾, pour les opérations à vocation d'urbanisation correspondent à :

- 0,5 % en zone U,
- 1 % en zone AU (ou NA),
- 2 % dans les autres cas.

⁽¹⁾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.

⁽²⁾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 PC 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.

⁽³⁾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 Commune s'engage à payer au profit de l'EPF PC l'ensemble des sommes dues, le 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 PC de Poitou-Charentes.

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera annuellement un bilan d'exécution. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune, 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 Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention projet 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 17.

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 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION 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 Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune 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 Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement 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 DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune 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 1 500 000 €, repartis à titre indicatif comme suit :

- ◆ acquisition, : 1 400 000 €
- ◆ honoraires prestataires : 77 000 €
- ◆ Frais d'acte : 14 000 €
- ◆ Divers : 9 000 €

Il comprend la participation de l'EPF PC à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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 à l'acquisition de biens, la Commune 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 Commune

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

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage à réaliser les études nécessaires à la réalisation des projets mentionnés à l'article 4.2.

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

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, SAFER etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du Code des Marchés Publics.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

L'exécution de la convention prendra fin le 31/12/2016.

L'EPF PC procédera aux acquisitions dès la date de signature de la présente convention, sachant que le comité de pilotage, au vue des études réalisées par la commune précisera les dates limites d'acquisition des différents projets.

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 31 décembre 2016.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune 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 Municipal et l'EPF PC en cas de nécessité.

ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION 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 Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 17. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Véronique MARENDAT

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte la taxe foncière et les impôts normalement à sa charge (ces éléments seront intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession).

Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la **Commune** dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la **Commune**.

Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la **Commune**, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la **Commune**.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire (assurances, taxes foncières).

Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires.

À compter de la mise à disposition, la **Commune** assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

Article 6 :

La **Commune** ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de

l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune reprend à sa charge la gestion de l'occupation.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, à l'expiration du portage foncier par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Article 13 :

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de signature de la convention de portage. La période totale de mise à disposition ne peut excéder la durée totale de portage foncier.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :

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

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

oooo