

# **Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Conseil d'administration

Séance du mardi 04 juin 2013

**Délibération n° CA-2013-17**

**Approbation de la convention-projet  
relative à la maîtrise foncière des secteurs  
de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 »  
à conclure avec la communauté de communes Arc-en-Sèvre**

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 entre la communauté de communes Arc-en-Sèvre et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 13 juin 2013

La Préfète,

Signé

Elisabeth BORNE

Le Président du conseil d'administration

Signé

Jean-François MACAIRE

**CONVENTION PROJET  
N° CP 79 - 13 - ...  
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES  
DE « GROIES-PERRON » ET DE « BAUSSAIS 2 »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
ARC EN SÈVRE**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**Entre**

**La Communauté de communes Arc en Sèvre** dont le siège est – 7 boulevard de la Trouillette, BP 22, 79400 SAINT-MAIXENT L'ÉCOLE – représentée par Monsieur Léopold MOREAU, son Président, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire, en date du 29 mai 2013,

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes Arc en Sèvre** » ;

**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

### 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 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 les opérateurs qu'elles auront désignés.

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 dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ 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.

## La Communauté de communes Arc en Sèvre

La Communauté de communes Arc en Sèvre est un établissement de coopération intercommunale regroupant neuf communes (Augé, La Crèche, Exireuil, François, Romans, Saint-Maixent l'Ecole, Saint-Martin de Saint M., Saivres et Nanteuil) représentant une population de 21 000 habitants.

Dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunale des Deux-Sèvres, la Communauté de communes Arc en Sèvre fusionnera avec la Communauté de communes Val de Sèvre et les communes de Salles et d'Avon dans le cadre d'une fusion extension au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

La Communauté de communes Arc en Sèvre intervient dans le cadre de ses compétences à savoir plus particulièrement en matière de développement économique et de services à la population. Ainsi, la Communauté de communes Arc en Sèvre développe des zones d'activités économiques au premier rang desquelles figure l'espace économique « ATLANSEVRE », situé sur les communes de La Crèche et de François. Cet espace qui regroupe près d'une centaine d'entreprises représente un gisement de près de 2 000 emplois.

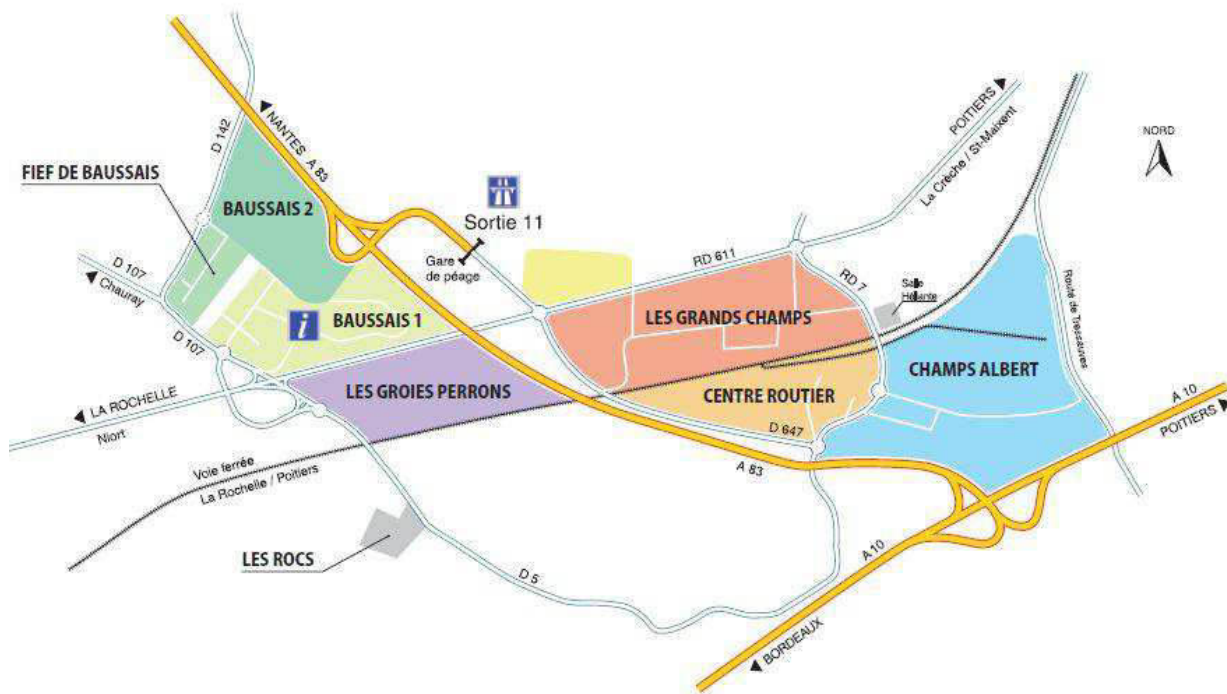
L'espace économique « ATLANSEVRE », en raison d'une situation très privilégiée, avec une zone embranchée fer et un échangeur autoroutier au niveau du raccordement de l'autoroute A 83 à l'A 10, bénéficie d'une attractivité et d'une dynamique qui vont au-delà la communauté de communes et dont profite également la communauté d'agglomération de Niort. Ainsi, l'installation terminale embranchée (ITE) présente sur le site du centre routier constitue un maillon du projet Niort Terminal porté par l'agglomération de Niort, la Communauté de communes Plaine-de-Courance, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres et la Communauté de communes Arc-en-Sèvre.

La Communauté de Communes Arc-en-Sèvre qui a souhaité affirmer sa politique de développement économique a lancé une série d'études destinées à établir un projet de développement à 10 ans.

Le SCoT du Pays de Haut-Val-de-Sèvre, arrêté le 21 mars dernier, a identifié l'espace « ATLANSEVRE » comme « zones d'activités stratégiques à développer » sur lequel les implantations économiques structurantes seront privilégiées.

À terme, l'espace économique « ATLANSEVRE » couvrira une aire d'environ 275 hectares, comprenant des espaces ayant vocation à changer de destination déjà identifiés en zones AUz, AUz2 et 2AUe dans les documents d'urbanisme, composée de la manière suivante :

# Projet



SECTEUR	Vocation	SUPERFICIE	Taux de remplissage
« Les Grands-Champs » « Le Centre-Routier »	Secteur embranché pour partie Activités industrielles et logistiques	100 ha	complet
"Les Champs Albert"	Secteur embranché Activités industrielles et logistiques	80 ha	En cours
La zone de "Baussais" "Fief de Baussais"	Activités de petites industries, artisanales et de services	63 ha	En cours
"Les Groies Perron"	Secteur pouvant être embranché Activités industrielles et artisanales	28 ha	En cours
"Les Rocs"	Tertiaire	4ha	Complet

La Communauté de communes Arc en Sèvre qui ne souhaite pas renouveler la situation rencontrée au début des années 2000, avec l'absence de foncier à vocation économique disponible sur ce secteur, désire anticiper et préparer l'aménagement de deux secteurs inclus dans l'espace économique « ATLANSEVRE », sur les communes de La Crèche et de François.

## 1. ZA GROIES PERRON

Le premier secteur correspond à la zone d'activités de Groies Perron, sur la commune de La Crèche, qui représente au total près de 30 hectares. L'objectif est d'acquérir près de 18 hectares afin de permettre l'implantation d'unités de production de l'entreprise PSI qui est basée sur la zone des « Grands-Champs », relevant elle aussi de l'espace économique « ATLANSEVRE ».

Spécialiste des ossatures et accessoires pour l'aménagement intérieur depuis plus de 60 ans, la structuration des activités du groupe Prévost Industries a conduit les sociétés SPP, S2P et PAI à se fédérer autour d'un pôle autonome appelé Profils et Systèmes Industrielles - PSI. Il s'agit d'une entreprise industrielle familiale française de plus de 100 collaborateurs attachée aux notions de partenariat, d'engagement et d'évolution durable.

# Projet

Cette emprise s'ajouterait à près de 4 hectares, propriété de la Communauté de communes Arc-en-Sèvre sur cette même zone sur lesquelles PSI souhaite pouvoir implanter à court terme une première unité de production.

Le projet de PSI sur « Groies-Perron » est à terme de disposer d'un foncier continu avec l'unité déjà existante de nature à héberger une activité de refandage pour les profilés acier, qui serait doté d'un embranchement ferroviaire privatif. Cet embranchement serait raccordé à la ligne TGV Poitiers-La Rochelle. Il est précisé que PSI utilise à ce jour l'installation terminal embranchée du centre routier de La Crèche pour recevoir les bobines d'acier provenant entre autre du Port autonome de La Rochelle, à raison d'un train par mois. Toutefois, l'utilisation actuelle de l'ITE nécessite de transborder les bobines sur camion afin de les acheminer sur leur site de production, distant de près d'un kilomètre. Dans le cadre de leur projet, les bobines seraient directement déchargées sur le site de production.

Le développement d'une activité ferroviaire, sur la zone de « Groies-Perron », impulsée par un industriel est de nature à accroître l'activité fret au sein de Niort Terminal par des tonnages traités plus importants.

La localisation de ce projet industriel sur la zone de « Groies-Perron » permettrait d'autre part de déployer des synergies avec l'implantation actuelle PSI sur la zone des « Grands Champs » qui se situe à proximité puisque les deux zones sont séparées par le tracé de l'autoroute A83.

À terme, compte tenu de l'existence d'un chemin communal reliant les deux zones, les deux implantations seraient connectées.

Le secteur de « Groies-Perron » accueille actuellement le siège social de l'École Française de Conduite (ECF) et une déchetterie en construction (ouverture prévisionnelle septembre 2013).

La Communauté de communes Arc-en-Sèvre a d'ailleurs réalisé en 2012 un giratoire à l'entrée de la zone et une voirie interne ainsi que les réseaux afin d'assurer l'accessibilité à la zone à partir de la route départementale n°5 connectée à la route départementale n° 611 (ancienne RN 11).

## 2. ZA BAUSSAIS 2

La Communauté de communes Arc-en-Sèvre a procédé dans la logique de son schéma de développement économique à l'aménagement de la zone d'activités de « Baussais » sur la commune de La Crèche en viabilisant dans un premier temps deux lotissements d'activités à savoir « Baussais 1A » livré en 2005 disposant de près de 81 000 m<sup>2</sup> cessibles et « Baussais 1 B » livré en 2008 disposant de près de 104 000 m<sup>2</sup> cessibles.

La commercialisation de ces zones est toujours en cours dans les termes suivants :

Taux de remplissage des zones						
	BAUSSAIS 1 A		BAUSSAIS 1B		TOTAL	
		%		%		
date de livraison	2005		2008			
surfaces cessibles	81 113	100%	104 344	100%	185 457	100%
surfaces cédées / aménagées	52 709	65%	49 426	47%	102 135	55%
surfaces à céder	28 404	35%	54 918	53%	83 322	45%

(exprimé en m<sup>2</sup>)

Considérant les cessions intervenues sur ces deux lotissements, la Communauté de communes Arc-en-Sèvre souhaite anticiper et préparer l'extension de la zone sur « BAUSSAIS 2 » qui représenterait au total près de 35 hectares, sur les communes de La Crèche et de François.

Il est précisé que sur les zones de « BAUSSAIS 1 », près de 10 nouvelles constructions ont été réalisées (achevées ou en cours) dans les 2 dernières années, ce qui représente une accélération dans le démarrage

de cette zone qui bénéficie de la proximité des autoroutes A10/A83 mais aussi de la route départementale 611.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment du développement économique.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

**L'EPF PC et la Communauté de communes ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière sur le territoire communautaire visant à accroître les capacités foncières de la collectivité afin de permettre l'implantation d'activités économiques sur l'espace économique d'ATLANSEVRE sur les communes de La Crèche et de François, à court et moyen terme. Cette politique est de nature à conforter l'espace économique ATLANSEVRE en tant que zone de développement économique de premier rang au niveau régional. La consommation actuelle du foncier disponible sur les zones d'activités d'ATLANSEVRE nécessite de mobiliser des fonciers identifiés dans le cadre du schéma de développement économique d'ATLANSEVRE mais aussi au titre des documents d'urbanisme qu'il s'agisse des plans locaux d'urbanisme de La Crèche et de François ou du SCOT du Pays du Haut Val de Sèvre qui sera prochainement adopté.**

## **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 (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) 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 et de la Communauté de communes, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Communauté de communes et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

Au vu des enjeux particuliers du 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 maîtrise foncière de deux sites nécessaires à la mise en œuvre d'un projet de développement économique :

- développement de la zone d'activités de « GROIES-PERRON » ;
- extension de la zone d'activités de « BAUSSAIS » sur le secteur « BAUSSAIS 2 ».

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

La Communauté de communes a décidé de retenir les secteurs de « GROIES-PERRON » et de « BAUSSAIS 2 » (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet des opérations, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Communauté de Communes, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

## **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 des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

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

La Communauté de communes en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - « GROIES-PERRON »
    - 2014 : réalisation de l'étude d'impact et demande de déclaration d'utilité publique
    - 2018 : début des travaux
  - « ZA BAUSSAIS 2 »
    - 2014 : réalisation de l'étude d'impact et demande de déclaration d'utilité publique
    - 2018 : procédure lotissement ou ZAC sur première tranche (environ 10 hectares)
    - 2019 : viabilisation d'une première tranche
    - 2022 : procédure lotissement ou ZAC sur deuxième tranche (environ 25 hectares)
    - 2023 : viabilisation d'une deuxième tranche
- ◆ demander aux communes de La Crèche et de François de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elles sont titulaires sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention ;
- ◆ demander aux communes de La Crèche et de François de communiquer à l'EPF PC, les DIA portant sur les parcelles visées par la présente convention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions des règlements d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation de ces documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation des projets dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité des projets fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein des périmètres définis à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation des projets, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;



- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9 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 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Communauté de communes respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Communauté de communes respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Communauté de communes dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

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

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Communauté de communes :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Communauté de communes ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de Communauté de communes par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Communauté de communes du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

## **ARTICLE 5. — LES ÉTUDES**

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage 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.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Communauté de communes dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs.

## **ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Communauté de communes, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations dites « Groies-Perron » et « Baussais 2 », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite 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 attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Communauté de communes conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

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

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

La Communauté de communes informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du président de la Communauté de communes ou d'un vice-président disposant d'une délégation à cet effet sur les conditions financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Communauté de communes s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. 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, la Communauté de communes demandera au Conseil Municipal des communes de La Crèche et de François de déléguer 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.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention et sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Communauté de communes :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations des conseils municipaux instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres des projets de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et 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 ;
- ◆ communiquera 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 Communauté de communes pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du 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 président de la Communauté de communes ou la personne désignée.

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 se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Communauté de communes d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

### **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 les périmètres d'intervention 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 des projets, l'EPF PC en partenariat avec la Communauté de communes 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 sera 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 de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Communauté de Communes prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie, à la Communauté de Communes et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

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.

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**

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 proposés à la Communauté de communes sous forme d'une mise à disposition.

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

## **ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Communauté de communes toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

## **ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

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

La Communauté de communes rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du 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, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté de communes pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Communauté de communes ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Communauté de communes seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Communauté de communes sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Communauté de communes.

Les modalités de cession des biens intégreront 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 environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

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

### **9.2. Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à 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 initiale 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 à la Communauté de communes ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient<sup>(1)</sup> 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 de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ 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, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à 1 % des dépenses d'action foncières en zone AU.

Il est précisé que 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, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

<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 PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

## **ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**

La Communauté de communes se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communauté de communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

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.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

## **ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. 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 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.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Communauté de communes reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, 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 12. — 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 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 de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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 communauté de 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 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

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 maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

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

## **ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

### **14.1. 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 UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXE (1 800 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état 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 Communauté de communes s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

### **14.2. L'engagement financier de la Communauté de communes**

La Communauté de communes rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs opérateur(s) de son choix, après consultation préalable, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC.

## **ARTICLE 15. — 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 révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

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

## **ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à cinq ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de cinq ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente 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 d'acquisition des biens. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé avant cette date.

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 par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil communautaire et l'EPF PC.

## **ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

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 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

## **ARTICLE 18. – CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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



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

La Communauté de communes  
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

**Léopold MOREAU**

**Alain TOUBOL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON  
n° ..... en date du .....

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

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