

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 novembre 2012

Délibération n° B-2012-06

Convention projet de maîtrise foncière du « Quartier de l'Electricité » avec la communauté d'agglomération Royan-Atlantique

Le bureau 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°,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement approuvé par délibération n° CA-2009-05, modifié par délibérations n° CA-2009-27 et n° CA-2010-08, et notamment son article 10 par lequel le conseil d'administration délègue au bureau ses pouvoirs concernant les avenants ne modifiant pas l'économie générale, comme une modification mineure d'un périmètre ou une prolongation ponctuelle de la durée de la convention,

Vu la délibération du conseil d'administration n° CA-2009-15 du 29 septembre 2009 approuvant la convention-cadre avec la communauté d'agglomération Royan-Atlantique,

Sur proposition du directeur général,

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

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Poitiers, le 11 Décembre 2012
Le Préfet,
Signé

Yves DASSONVILLE

Le Président du conseil d'administration
Signé
Jean-François MACAIRE



**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCP 17 - 12 - ...
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 002
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE
« QUARTIER DE L'ÉLECTRICITÉ »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE**

ET

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

Entre

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé – 107, rue de Rochefort – 17201 ROYAN cedex – représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, dûment habilité par la délibération du Conseil Communautaire n° du,
ci-après dénommée « **Communauté d'Agglomération** » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – 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

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 04 février 2008, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a signé avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention-cadre le 19 avril 2010 afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

Dans le cadre de l'aménagement du pôle multimodal à la gare de Royan, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a décidé de se porter acquéreur d'une partie d'une emprise foncière appartenant notamment à SOFILO-EDF. Ce foncier, situé rue de l'Electricité et boulevard Franck Lamy à Royan, est nécessaire afin d'assurer l'entrée/sortie de la zone de stationnement mutualisée au niveau de la gare.

Les orientations politiques proposées pour ce projet s'inscrivent dans la mise en œuvre des orientations du SCoT et du programme d'actions du PLH. Aussi, il est proposé de développer un panel d'activités productives, à proximité d'une gare multimodale, réaménagée et redynamisée. Les tourisms d'affaires (séminaires...) et urbains (culturel, historique...) apparaissent comme des vecteurs de diversification et de développement.

Une pré-étude de faisabilité, basée sur une analyse du site et des règles du PLU, a été engagée par les services de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et de la SEMDAS :

- Zonage du PLU approuvé : UB (constructible),
- Constructibilité totale sur la friche au regard des règles d'urbanisme actuellement applicables : de 10 000 m² à 13 000 m² de surface de plancher selon les hypothèses,
- Résorption d'une friche à travers une opération de renouvellement urbain,
- Friche déjà desservie par les réseaux.

Les premières réflexions permettent d'aboutir, à partir des besoins identifiés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, au pré-programme suivant :

- construire des logements locatifs aidés (25 %), afin de permettre l'atteinte des obligations définies par les lois SRU et Duflot ;
- construire des locaux d'activités tertiaires (une pépinière/hôtel d'entreprises offrant à la location des surfaces adaptées, des services mutualisés et un suivi des jeunes entreprises accueillies...) ;
- créer de nouvelles surfaces économiques/commerciales, en rez de chaussée en lien avec le fonctionnement de la gare intermodale ou lié au tourisme d'affaires ;
- Ouvrir un hôtel, 3/4 étoiles, comprenant des espaces permettant d'accueillir des séminaires d'entreprises et des services associés (bar, restaurant...) et diversifier l'offre d'hébergement et d'accompagner le développement économique, en lien avec la proximité de la gare et du centre de l'agglomération.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC. Elle 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 de la construction de logements sociaux et la requalification de friches.

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

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. — L'OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté d'Agglomération 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'intervention de l'EPF PC et de la Communauté d'Agglomération, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Communauté d'Agglomération et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LE RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC-17-09-002

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre N° CC-17-09-002 relative à la politique de l'habitat, signée le 19 avril 2010 (annexe n° 1).

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Communauté d'Agglomération et l'EPF PC retiennent le secteur de « l'Electricité » (repéré en annexe n°2) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, 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°2).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Communauté d'Agglomération, 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 la signature et l'acceptation de la présente, la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des tiers, 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 d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues par l'étude SEMDAS (annexe n°3) ;
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2013 : réalisation des études préalables (diagnostic, programmation, conception et faisabilité architecturale, urbaine, technique et financière) sur l'ensemble du périmètre de projet, en partenariat avec les différents acteurs concernés (Ville de Royan, chambres consulaires, gestionnaires de réseaux...) et en y associant les habitants ;
 - 2013/2014 : définition du projet (localisation, programme, scénarios de conduite du projet, coûts) ;
 - 2014/2015 : choix du mode de réalisation (revente des terrains à un opérateur global, procédure de permis d'aménager ou de ZAC...) ;
- ◆ demander à la Ville de Royan de déléguer à l'EPF PC le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention et sur la durée de la convention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet 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 du projet 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 du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, 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 à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 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 en présence de projet ne répondant pas 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.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Communauté d'Agglomération 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 d'Agglomération respectera, 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 des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Communauté d'Agglomération dédommagera 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 d'Agglomération :

- ◆ 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 le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre 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 d'Agglomération ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Communauté d'Agglomération par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Communauté d'Agglomération du bilan financier prévisionnel annuel des 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 notamment 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 d'Agglomération dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- d'affirmer un projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, programme, ...
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ 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 d'Agglomération, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « quartier de l'Electricité », inclus dans le périmètre 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 transmettra à la Communauté d'Agglomération les copies des attestations d'acquisition 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 d'Agglomération 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 d'Agglomération informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés dans le périmètre d'intervention, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Président de la Communauté d'Agglomération ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Communauté d'Agglomération s'engage à donner ses réponses au plus tard dix 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, la Communauté d'Agglomération demandera à la Ville de Royan 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 pour la durée de la présente convention s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Communauté d'Agglomération :

- ◆ fournira 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 ;
- ◆ demandera à la Ville de Royan de transmettre à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant 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 d'Agglomération 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 d'Agglomération ou son représentant dûment habilité.

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 par 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 d'Agglomération 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 le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération 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 d'Agglomération prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie 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 d'Agglomération 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

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Communauté d'Agglomération sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 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 d'Agglomération 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 d'Agglomération 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 convention-cadre et la présente convention d'adhésion-projet.

La cession à la demande de la Communauté d'Agglomération 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 d'Agglomération pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles acquis par l'EPF PC, 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 d'Agglomération, 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 d'Agglomération seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Communauté d'Agglomération 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 d'Agglomération.

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.

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 d'Agglomération 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 d'Agglomération 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⁽¹⁾ 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** réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ou de sa cession ;
- ◆ 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 € ;
- ◆ les **frais annuels d'actualisation** ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts, taxes et 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 en zone U du PLU, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

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.

⁽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 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 d'Agglomération 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 communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Communauté d'Agglomération 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 d'Agglomération 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 ET LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

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

11.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

La Communauté d'Agglomération, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche sont associés au comité de pilotage de la convention cadre. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant et l'EPF PC en assure le secrétariat.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées par la Communauté d'Agglomération et les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

11.2. Les modalités de pilotage de la convention d'adhésion-projet

L'EPF PC et la Communauté d'Agglomération conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF PC, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associant la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Président, ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Dans la mesure où le projet d'aménagement 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 15.

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 16.

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 Communauté d'Agglomération 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 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 DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000 €).

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.

Dans le cadre des études autorisées par son conseil d'administration, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de 20 % de leur coût, dans la limite d'un plafond unitaire de 10 000 € HT.

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, les modalités de prise en charge par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études sont ci-après précisées.

13.2. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à :

- ◆ garantir des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

Dans le cas où la Communauté d'Agglomération décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

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 révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, 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 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à **5 ans**, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 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 d'Agglomération ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Communauté d'Agglomération 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 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.

ARTICLE 16. — 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 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

Projet

notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Communauté d'Agglomération, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition par l'EPF PC, la Communauté d'Agglomération 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 acceptée par les trois parties.

ARTICLE 17. — 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, puis le cas échéant feront appel au Médiateur de La République.

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
de Royan Atlantique
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Jean-Pierre TALLIEU

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**
n° du

Annexe n°1 : Convention-cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°4 : Condition de gestion des biens mis en réserve