

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 novembre 2012

Délibération n° B-2012-07

Convention d'adhésion projet de maîtrise foncière « des Niels » avec la commune d'Étaules et 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 d'adhésion-projet entre la communauté d'agglomération Royan-Atlantique et la commune d'Étaules 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° CCA 17 - 12 - 021
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA ZONE D'HABITAT « LES NIELS »**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 002

ENTRE

LA COMMUNE DE ÉTAULES

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE**

ET

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

Entre

La Commune d'Étaules dont le siège est situé à – Mairie 27 rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES – représentée par son maire, Vincent BARRAUD, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal n° du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé – 107 avenue 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 – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 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

À travers les orientations de son Programme Local de l'Habitat adopté le 4 février 2008, l'Agglomération Royan Atlantique a défini sa politique du logement :

- Se positionner en tant qu'interlocuteur clé,
- Agir sur le foncier,
- Organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre,
- Traiter les besoins particuliers en logement,
- Développer un habitat durable.

Pour assurer la mise en œuvre de son PLH, le 19 avril 2010, l'Agglomération Royan Atlantique a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur son territoire visant à assurer un équilibre social de l'habitat.

Pour l'Agglomération Royan Atlantique, il s'agit de constituer avec l'EPF de Poitou-Charentes :

- ◆ un portefeuille foncier permettant la réalisation de l'objectif PLH de 375 logements locatifs publics selon la territorialisation prévue ;
- ◆ des réserves foncières visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations d'habitat respectant les principes de la mixité sociale (logements locatifs publics, accession à la propriété, logements spécifiques,);
- ◆ un outil d'observation foncière.

La convention cadre prévoit que les projets doivent au minimum respecter les engagements ci-après présentés :

- ◆ des opérations d'aménagement (de plus de 60 logements) comprenant au moins
 - 20 % de logements locatifs publics PLUS et PLAI,
 - 10 % de lots destinés à l'accession sociale à la propriété
- ◆ des programmes mixtes comprenant au moins 50% de PLAI et PLUS (soit pour un programme de 50 logements, un minimum de 25 PLAI/PLUS),
- ◆ des programmes sur lesquels, les tailles et les types de logements sont adaptés aux besoins qui ont été identifiés (mixité PLUS et PLAI dans les logements sociaux, petits logements T2, T3, T4 à privilégier),
- ◆ des projets facilement desservis par les transports urbains,
- ◆ des projets situés prioritairement à proximité du bourg et des commerces,
- ◆ des projets situés prioritairement à proximité des pôles d'emplois,
- ◆ des projets accessibles aux personnes handicapées et en perte de mobilité.

La Commune d'Étaules

Étaules est une des communes de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) située sur l'axe La Tremblade – Saujon en Presqu'île d'Arvert.

La commune d'Étaules compte 2 153 habitants en 2008. Sa population est en augmentation depuis 1982 et s'est fortement accrue entre 1999 et 2007 du fait de l'arrivée de nouveaux ménages et notamment de personnes qui viennent y vivre leur retraite.

Elle souhaite mettre en œuvre une opération d'aménagement habitat permettant notamment de diversifier l'habitat en développant le parc locatif social et en proposant également des logements pour les saisonniers.

Projet

La commune a identifié dans son PLU (15 mai 2008) une zone de 3,5 ha environ en zone 1AU avec un emplacement réservé (ER 9 : mixité sociale), « Les Niels » pour y conduire une opération de développement de l'habitat et répondre à ces préoccupations.

En lien avec la CARA, la commune a fait appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre de ce projet sur la base des missions suivantes :

- Aider la commune à se définir sur un parti d'aménagement,
- Définir la composition urbaine du projet,
- Définir le programme en détaillant la répartition des différentes catégories de logements et leur financement, en fonction du marché local de l'habitat,
- Définir la faisabilité du dispositif réservant l'accession à la propriété à certaines catégories de ménages,
- Proposer des critères de développement durable / environnementaux à respecter qui peuvent être :
 - gestion de l'eau
 - trame verte
 - déplacements
 - stationnement
 - limites
 - prescriptions paysagères
 - énergie
 - déchets,
 - ...
- Préciser le traitement des espaces publics demandé
- S'attacher à coordonner les relations des partenaires intéressés ou concernés par le futur projet (État, Département, Communauté d'Agglomération, concessionnaires des réseaux,...),
- Procéder aux estimations et aux analyses financières prospectives permettant à la commune de valider chaque phase d'élaboration du projet et d'entériner la poursuite de la démarche.

Un premier document d'étape a été présenté aux élus et à la CARA, le 20 septembre dernier prévoyant la construction d'un minimum de 60 logements :

- 12 à 15 logements sociaux locatifs
- 6 à 8 logements en accession sociale à la propriété
- 10 à 15 logements saisonniers
- 22 à 32 logements privés

Plusieurs scénarii d'aménagement sont à l'étude.

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 l'habitat social.

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

L'EPF PC, la CARA et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière visant à développer un habitat diversifié sur la zone des Niels.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA COMMUNE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 09 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 19 avril 2010 entre l'EPF PC d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de la convention-cadre, à savoir :

- la constitution d'un portefeuille foncier pour permettre la réalisation d'un objectif de 60 logements minimum dont 20 % de logements locatifs sociaux ;
- la constitution de réserves foncières visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations d'habitat respectant les principes de la mixité sociale : logements locatifs publics, accession à la propriété, logements spécifiques ;
- l'observation du foncier.

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC à travers la mise en place d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation de l'opération 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 d'Agglomération et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention de l'EPF PC correspond au périmètre « des Niels » repéré en annexe n°2.

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 Commune, 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 Commune 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 Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues à l'issue de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (Document d'étape du 20 septembre 2012 en 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 :
 - 2012 - 2013 : assistance à maîtrise d'ouvrage et validation du programme par délibération du conseil municipal en concertation avec l'EPF PC et la Communauté d'agglomération ;
 - 2013 – 2014 : consultation aménageur, choix du bailleur ;
 - 2015 : début des travaux ;
- ◆ 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 ;
- ◆ faire évoluer le document d'urbanisme permettant à l'EPF PC d'assurer la maîtrise foncière des emplacements réservés inclus dans le périmètre d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à 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 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 ;
- ◆ racheter elle-même ou 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 ou la Communauté d'Agglomération peuvent 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 Commune 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 conforme aux motifs de préemption ou de la DUP selon le cas).

Par ailleurs, la Commune 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 Commune 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 Commune et/ou 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 Commune ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune et de la Communauté d'Agglomération par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune et à la Communauté d'Agglomération du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

4.4. L'engagement de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération s'engage à mettre à disposition de la Commune les ressources et compétences internes dans la mise en œuvre du projet.

Par ailleurs, dans le cas d'une résiliation de la convention-cadre avant son échéance opérationnelle, la Communauté d'Agglomération honorera auprès de la commune signataire de la présente convention d'adhésion-projet, les engagements financiers et techniques auxquels elle a souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale de la convention d'adhésion-projet.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

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

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 Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération d'aménagement dite « Les Niels », 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 Commune les copies des attestations de signature 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 Commune 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 Commune 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 Maire de la Commune sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés dans le périmètre d'intervention.

La Commune 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 sur la zone des Niels, 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.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

- 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 ;
- transmettra 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 Commune 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 maire de la Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 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

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 ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront mis à disposition de la Commune.

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 le périmètre définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune 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 Commune 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 Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune 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 Commune 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 Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune 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 Commune.

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 Commune 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 Commune 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 concernant le bien ou en vue de son acquisition, de sa gestion et de sa revente ;
- ◆ 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** correspondant à 1 % (zone AU) du montant des dépenses d'action foncière ;
- ◆ 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...

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 Commune 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 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.

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 D'ADHÉSION-PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) réalisera le bilan d'exécution annuel. 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 convention-cadre. 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 aux engagements prévus, l'exécution de la convention d'adhésion-projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

À titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel 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 d'adhésion-projet 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 convention-cadre et des conventions opérationnelles.

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

En adhérant à la convention-cadre, la Commune est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. 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 ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

L'EPF PC et la Commune 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 Commune et l'EPF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire 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.

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF PC.

ARTICLE 13. — 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 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 NEUF CENT MILLE EUROS (900 000 €).

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 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, la Commune 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 d'Agglomération

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à apporter un financement au développement du logement social ainsi qu'à l'accession sociale à la propriété selon les modalités en vigueur au moment de la demande de financement.

14.3. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Dans le cas où la Commune 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 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 D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 5 ans à compter de la date de signature de la présente convention, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum.

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 Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune 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 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 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 et 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 Commune 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 Commune 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 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, 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 Commune
d'Étaules
représentée par son Maire,

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

Vincent BARRAUD

Jean-Pierre TALLIEU

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

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 du périmètre d'intervention

Annexe n°3 : Document d'étape du 20 septembre 2012

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