

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 05 mars 2013

Délibération n° CA-2013-07

Approbation de la convention projet relative à la maîtrise foncière du site « Le Quartier du Château » et à la convention n° CC 17-11-01 à conclure avec la commune de Rivedoux-Plage et avec la communauté de communes de l'Île de Ré

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°,

Vu la délibération du conseil d'administration n° CA-2010-04 du 3 mars 2010 approuvant la convention-cadre avec la communauté de communes de l'Île de Ré,

Vu la délibération du conseil d'administration n° CA-2010-15 du 24 juin 2010 approuvant la rectification d'erreurs matérielles concernant la convention-cadre avec la communauté de communes de l'Île de Ré,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la communauté de communes de l'Île de Ré et la commune de Rivedoux-Plage 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 14 Mars 2013

La Préfète,

Signé

Elisabeth BORNE

Le Président du conseil d'administration

Signé

Jean-François MACAIRE

**CONVENTION DE PROJET DE MAÎTRISE FONCIÈRE
DU SITE « LE QUARTIER DU CHATEAU » À RIVEDOUX-PLAGE
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 10 - 001**

ENTRE

LA COMMUNE DE RIVEDOUX-PLAGE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'ÎLE DE RÉ**

ET

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

Entre

La commune de Rivedoux-Plage, dont le siège est 40, avenue Gustave Perreau (17940) Rivedoux-Plage, représentée par Monsieur Patrice RAFFARIN, son maire, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n°.....en date du,
ci-après dénommée « **Commune** » ;

d'une part

La **Communauté de Communes de l'Île de Ré** dont le siège est 3, rue du Père Ignace 17410 Saint-Martin de Ré, représentée par Monsieur Lionel QUILLET, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n°.....en date du,
ci-après dénommée « **Communauté de Communes** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 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 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 de l'Île de Ré

Le territoire de l'Île de Ré accuse globalement un retard en matière de production de logement social, qui s'explique en partie par la difficulté à dégager du foncier constructible pour ce type d'opération d'une part, et à équilibrer financièrement les opérations grevées par le coût élevé du foncier d'autre part.

Le Porter à la Connaissance de l'État, réalisé dans le cadre de la révision du Schéma Directeur et l'élaboration du SCOT de l'Ile de Ré, indiquait que pour réaliser les objectifs du Schéma Directeur en tenant compte du rattrapage de déficit de production de la période passée, **le nombre total de logements sociaux sur l'Ile de Ré doit atteindre 1 400 à l'horizon 2020.**

La traduction opérationnelle de cet objectif nécessite donc une maîtrise foncière des collectivités compétentes, et en premier chef de la Communauté de Communes de l'Ile de Ré, compétente en matière de logements sociaux depuis le 11 juillet et le 25 février 2010 pour les opérations portant sur plus de 20 logements.

C'est pourquoi un partenariat avec l'EPF PC est apparu nécessaire pour permettre à la Communauté de Communes de l'Ile de Ré de supporter de tels investissements et de mener à bien ses projets en matière de logement locatif social.

Ainsi, en date du 7 juillet 2010, la Communauté de Communes a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre annexée à la présente (annexe n°1) afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettront d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La commune de Rivedoux-Plage

Située à l'entrée de l'Ile de Ré, au pied du pont, la commune de Rivedoux-Plage s'étend sur 452 hectares cernés par la mer au nord, au sud et à l'est. Sa situation géographique toute particulière, première commune en arrivant du pont à proximité de la ville de La Rochelle, en fait un lieu de résidence privilégié. Sa deuxième particularité est liée à son insularité. Comme tous les territoires insulaires elle passe d'un territoire aux caractéristiques rurales en hiver, avec une population de 2 366 habitants (au 1^{er} janvier 2013), à un territoire urbain en période estivale avec près de 7 000 résidents au plus fort de la saison touristique.

Souhaitant accélérer la mise en œuvre de l'opération de mise en valeur du centre bourg qu'elle avait initiée en 1997, la commune de Rivedoux-Plage a approuvé en 2007 la prise en considération du nouveau périmètre d'aménagement de l'ensemble du quartier dénommé « Le Quartier du Château », seul moyen d'assurer, à terme, la mise en œuvre des équipements nécessaires à la valorisation de cet îlot du centre bourg (préservation de la cohérence villageoise, développement de la centralité, création d'équipements sportifs et d'un parking sous verdure, réalisation de logements locatifs sociaux). La nécessité de répondre aux besoins de logements permanents, comportant au minimum 20 à 25 logements sociaux, est devenue une évidence. Le territoire communal accuse en effet un net retard en matière de logement social (seulement 4 logements réalisés et 11 qui devraient être achevés fin 2014 / début 2015). Ce déficit en matière de logements sociaux et la nécessité d'y pourvoir dans les meilleurs délais impliquent une maîtrise foncière, et en premier lieu, de la communauté de communes de l'Ile de Ré, compétente pour toute opération d'au moins 20 logements.

La démarche engagée par la commune, a déjà permis l'acquisition par la voie amiable de plusieurs parcelles situées au cœur du périmètre d'aménagement. La négociation engagée avec les autres propriétaires s'est poursuivie mais n'a pu aboutir pour les parcelles restantes. La procédure d'expropriation a donc été initiée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2010 mais n'a pas donné lieu à une déclaration d'utilité publique.

L'objectif prioritaire de l'aménagement porte sur la réalisation de logements locatifs sociaux qui contribuent aux objectifs de mixité sociale et favorise le maintien et le développement de la vie à l'année sur l'Ile.

Le deuxième objectif vise à répondre aux besoins en équipements sportifs couverts et accessibles aux personnes à mobilité réduite par la création notamment de tennis couverts. Le transfert des trois courts de tennis de plein air, situés actuellement en zone UB, libèrera par ailleurs une entité foncière dont le devenir pourrait ainsi être orienté vers la réalisation potentielle d'habitat.

Le troisième objectif s'attache à préserver et valoriser l'ensemble boisé classé des Chênes Verts en mettant l'accent sur l'attractivité de cet espace significatif aujourd'hui privé. Son entretien et son aménagement en parc public permettra à la population rivedousaise de bénéficier d'un écrin boisé exceptionnel.

C'est pourquoi un partenariat avec l'EPF PC et la Communauté de communes de l'Ile de Ré est apparu nécessaire pour permettre à la Commune de Rivedoux-Plage de supporter de tels investissements et de mener à bien son projet en matière de logement locatif social et d'équipements publics.

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 et s'inscrit également dans les obligations contractuelles de la convention cadre n° CC 17 – 10 – 001 signée entre la Communauté de Communes et l'EPF PC le 7 juillet 2010.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — L'OBJET DE LA CONVENTION DE PROJET

La présente convention a pour objets de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune, la Communauté de Communes de l'Ile de Ré et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la Communauté de Communes 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, de la Commune, 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 Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LE RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC – 17 – 10 – 001

La Communauté de Communes rappelle que, sur l'emprise foncière liée à l'opération de logements sociaux, la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC – 17 – 10 – 001 signée le 07 juillet 2010.

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Communauté de Communes et la Commune conviennent de retenir le secteur du « Quartier du Château » (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'inscrit :

- en phase de réalisation foncière (périmètre rouge) ;
- en phase pré-opérationnelle de veille foncière (périmètre vert).

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme actuel 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, la Communauté de Communes 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 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 Commune

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

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement (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** : Mise en œuvre d'un projet de quartier –
Tranche 1 : désenclavement de l'îlot – aménagement et accessibilité, cheminements en liaison avec le port et le front de mer pour renforcement de l'attractivité du centre bourg.
 - **2014** : Désenclavement du cœur d'îlot – remaniement parcellaire et logement social
 - **2015** : Mise en œuvre d'une première opération d'habitat en densification.
 - **2016** : Mise en œuvre d'un projet de quartier
Tranche 2 : Création d'équipements sportifs publics (tennis couverts et aire de sports de plein air).
 - **2017** : Préservation de l'ensemble boisé classé des Chênes verts – Mise en valeur et accent sur l'attractivité de cet espace significatif.

- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention ;
- ◆ demander que l'EPF PC soit désigné bénéficiaire de la procédure d'utilité publique ;
- ◆ 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 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 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 de projets 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 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 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 Commune 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 Commune 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. Les engagements de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes s'engage à réaliser :

- ◆ une opération d'habitat comprenant un minimum de 20 logements locatifs sociaux ;
- ◆ la contractualisation avec un bailleur ou le cas échéant avec un aménageur pour l'année 2014 ;
- ◆ le début des travaux au cours de l'année 2015

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Communauté de Communes et la Commune respecteront, 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 Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens acquis 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 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.

4.4. L'engagement de l'EPF PC

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

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ 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 Communauté de Communes et de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Communauté de Communes et à la Commune 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 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 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 Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles 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 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 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 ou courriel) du Maire de la Commune ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier, fax 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 Commune délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre, 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 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 dans ses services, 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 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 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 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

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune 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 le périmètre défini 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 convention-cadre et la présente convention projet.

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 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 acquis 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 ;
- ◆ 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**⁽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 Les **frais annuels d'actualisation** correspondent à :

- 0,5 % en zone U,
- 1 % en zone NA.

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 DE 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 Commune et de la Communauté de Communes au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention de 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, la convention de 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 présente convention de projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet regroupant la Commune, la Communauté de Communes, l'EPF PC et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire de la Commune, 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 Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la convention de projet ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées 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.

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 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 UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS hors taxes (1 400 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études, 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 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 Commune

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

- ◆ à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ à racheter elle-même ou à faire racheter par un ou des opérateurs, les biens acquis par l'EPF PC, dans les conditions précisées aux articles 9.2 et 10 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Dans le cas où la Commune déciderait, 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 rembourserait les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération

14.3. L'engagement financier de la Communauté de Communes

De plus, conformément à sa politique spécifique dans le domaine du logement locatif social, la Communauté de Communes s'engage à acquérir auprès de la Commune l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération d'au moins 20 logements locatifs sociaux.

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-2009-06 du 12 juin 2009.

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 **3 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 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, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

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, 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 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 deux parties.

ARTICLE 18. — CONTENTIEUX

A 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 4 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire

Patrice RAFFARIN

La Communauté de Communes
de l'île de Ré
représentée par son Président,

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

Lionel QUILLET

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**,
N°..... en date du

Annexe n°1 : Convention-cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°3 : Orientations d'aménagement

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