

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 1^{er} octobre 2013

Délibération n° CA-2013-25

Approbation de la convention-projet relative à la maîtrise de l'emprise foncière nécessaire au projet « Mobilix » à conclure avec la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

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

Le Président du conseil d'administration

Signé

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 08 octobre 2013

La Préfète,

Signé

Elisabeth BORNE

DOCUMENT DE TRAVAIL

**CONVENTION PROJET
N° CP 16 - 13 - ...
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE NÉCESSAIRE
AU PROJET MOBILIX (BHNS)**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

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

Entre

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson
Bey 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son Président, Monsieur Philippe LAVAUD,
dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° du
..... ,
ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère
industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc,
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 d'Agglomération du GrandAngoulême

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême regroupe environ 106 000 habitants répartis dans 16 communes dont Angoulême.

En tant qu'Autorité Organisatrice de Transports Urbains (AOTU), elle a en charge le fonctionnement et le développement du réseau sur le périmètre des transports urbains.

Le GrandAngoulême a fixé les objectifs suivants en matière de déplacements urbains :

- renforcer l'usage des transports collectifs et des autres modes de déplacement ;
- s'intégrer dans une stratégie de développement urbain harmonieux et global anticipant et intégrant l'arrivée de la LGV SEA via des dessertes en transport public performantes, économique et écologique entre le cœur d'agglomération et les communes du GrandAngoulême ;
- favoriser le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs et les autres modes de déplacement plus respectueux de l'environnement ;
- assurer des dessertes de qualité des grands équipements, notamment les établissements scolaires et de formation et les pôles d'emploi ;
- prendre en compte le désenclavement des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville ;
- présenter une soutenabilité financière à long terme du projet lors de son exploitation, en fonction des ressources de la collectivité.

Aussi, le GrandAngoulême **mène un projet urbain global**, dénommé « Mobilix », qui consiste notamment en la création de deux lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) en mode Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) incluant environ 15 km de site propre avec aménagements urbains de façade à façade, la création de 5 parkings relais, l'acquisition de matériel roulant dédiés aux lignes BHNS, le renouvellement des systèmes : billettique, Système d'Aide à l'Exploitation et d'Information Voyageurs (SAEIV), gestion des feux et vidéosurveillance.

Le projet « Mobilix » relève d'une réflexion globale sur la desserte performante du territoire par le réseau de transport en commun urbain à l'horizon de la desserte de l'agglomération par la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique. Ce projet doit être le support d'un véritable projet urbain structurant et requalifiant les tissus traversés. Au-delà de l'aménagement dédié aux lignes de transport collectifs, le projet « Mobilix » doit offrir l'occasion de réaliser la recomposition des espaces publics directement concernés par l'aménagement de la ligne, favorisant ainsi un rééquilibrage du partage de la voirie au sein de l'agglomération.

Le projet « Mobilix » a fait l'objet des études de faisabilité et des études préliminaires de 2011 à 2013. Ces études ont permis d'alimenter la concertation préalable du projet qui a eu lieu en mai-juin 2013. Le conseil communautaire du GrandAngoulême du 11 juillet 2013 a, ainsi, approuvé le bilan de cette concertation puis le programme du projet « mobilix » (annexe n°1).

La maîtrise d'ouvrage du projet « Mobilix » est assurée par le GrandAngoulême en tant qu'autorité organisatrice des transports urbains (AOTU) et entité adjudicatrice. Le GrandAngoulême a approuvé en avril 2013 la création d'une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) dédiée à la mise en oeuvre des projets de mobilités et d'aménagement. Cette SPLA pourrait dans le cadre de la loi MOP, se voir attribuer un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la mise en oeuvre du projet « Mobilix ». Le cas échéant, la SPLA en tant que mandataire du GrandAngoulême pourrait piloter l'ensemble des prestations au projet « Mobilix », dont le pilotage du volet foncier du projet et la présente convention avec l'EPF PC. Le mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pourrait intervenir au cours du second semestre 2013.

Projet

Les tracés des deux lignes BHNS mobilix adoptés suite à la concertation préalable :

Ligne A mobilix



LIGNE B ENVISAGÉE À L'ISSU DE LA CONCERTATION PRÉALABLE : ITINÉRAIRES ET P + R



Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la mise en œuvre d'**un projet urbain global** structurant le territoire.

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

L'EPF PC et GrandAngoulême ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à la mise en œuvre d'un équipement permettant un fonctionnement urbain qui participe au développement durable.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par GrandAngoulême et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent GrandAngoulême et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de GrandAngoulême, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à GrandAngoulême ou à l'opérateur retenu.

Il est également convenu que le partenariat portera sur la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dénommé « Mobilix ».

ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

GrandAngoulême et l'EPF PC ont retenu un périmètre d'intervention correspondant:

- à un fuseau de 100m de part et d'autres du tracé du projet « Mobilix »
- aux sites fonciers définis comme emprises des futurs parkings-relais.

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).

L'EPF PC assurera une mission de veille foncière sur le périmètre d'intervention.

Au fur et à mesure des études de conception et des opportunités foncières, le GrandAngoulême précisera à l'EPF PC, les parcelles sur lesquelles une action foncière est nécessaire pour la mise en œuvre du projet mobilix.

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec GrandAngoulême 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 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, GrandAngoulême et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

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

3.2. Les engagements de GrandAngoulême

GrandAngoulême en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues (annexe n°1) ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2014/2015 : études de conception et procédures réglementaires;
 - 2015-2017 : travaux phase 1 mobilix ;
 - fin 2017 : mise en service phase 1 mobilix ;
 - 2017-2019 : travaux de la phase 2 mobilix ;
 - 2019 : mise en service de la phase 2 mobilix.
- ◆ demander aux communes situées dans le périmètre du tracé « Mobilix » de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elles sont titulaires sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ préciser à l'EPF PC les parcelles sur lesquelles une action foncière est nécessaire pour la mise en œuvre du projet « Mobilix » ;
- ◆ 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 ;
- ◆ participer le cas échéant, à la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein des périmètres définis à l'article 2, 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 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. Les dispositions prévues (article 15.) 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, GrandAngoulême 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, GrandAngoulême 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, GrandAngoulême ou son mandataire 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.

3.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec GrandAngoulême :

- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, les travaux de mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à GrandAngoulême ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de GrandAngoulême par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à GrandAngoulême du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur les parcelles identifiées par le GrandAngoulême qui adressera une liste de parcelles à enjeux au stade des études préalables du projet « Mobilix ».

À partir de cette liste des parcelles à enjeux en vue d'une action foncière, l'EPF PC réalisera une étude foncière préalable ayant pour objectifs :

- l'identification des propriétaires, des ayants-droits et des situations d'occupations (cadastre ; hypothèque, ...) ;
- de contacter l'ensemble des propriétaires et des occupants en vue de recueillir leurs observations, d'approcher les demandes indemnitaires et d'évaluer les éventuelles demandes de relogement ;
- de définir les probabilités d'acquisitions amiables ;
- d'établir un planning prévisionnel et une estimation budgétaire des acquisitions prenant en compte les différentes procédures à mettre en place ;
- d'adresser au GrandAngoulême une cartographie permettant de localiser les parcelles et les caractéristiques citées ci-dessus (statut de propriété, probabilité d'acquisition amiable...)

Durant cette phase, l'EPF PC prendra soin d'identifier les points durs en matière d'acquisition, et identifiera les contraintes techniques qui généreront des problèmes d'aménagement foncier afin de donner l'information la plus complète à GrandAngoulême.

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

ARTICLE 5. — 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 GrandAngoulême, à l'acquisition des immeubles nécessaires à l'opération dite « Mobilix », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à GrandAngoulême les attestations notariées d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature. Ainsi que l'ensemble des études techniques ou analyses effectuées en vue de l'acquisition des biens.

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 GrandAngoulême conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

5.1. L'acquisition amiable

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

GrandAngoulême informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera d'acquisition qu'après accord écrit (courrier ou mail) du Président de GrandAngoulême ou de la personne désignée à cet effet, sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètres d'intervention foncière.

GrandAngoulême s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie (réception) par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

Au cas par cas, l'EPF PC proposera des offres de relogement, aux propriétaires comme aux locataires, à partir du patrimoine appartenant à GrandAngoulême ou partenaires du grandAngoulême et dont la liste lui sera préalablement communiquée.

Dans le cadre d'immeubles occupés à titre professionnels, l'EPF PC négociera également, les évictions, les transferts des fonds de commerce ou autres indemnités.

Le cas échéant, l'EPF établira, négociera et recueillera avec l'accord préalable de GrandAngoulême des conventions permettant la prise de possession anticipée des lieux.

L'EPF PC rendra compte mensuellement de l'état des négociations à l'aide de fiches actualisées par propriétaire.

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, GrandAngoulême demandera aux Conseils Municipaux des communes concernées par le périmètre d'intervention lié au projet « Mobilix » 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.

GrandAngoulême :

- ◆ le cas échéant, fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations des conseils municipaux instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres concernés ;

- ◆ demandera aux communes de transmettre à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres concernés, 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 GrandAngoulême 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 GrandAngoulême 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 GrandAngoulême d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

5.3. 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 aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, GrandAngoulême en partenariat avec l'EPF PC et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC 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. GrandAngoulême prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairies, à GrandAngoulême et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

L'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire tout en poursuivant les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

À l'issue, l'EPF PC :

- fournira toutes pièces nécessaires à la prise de l'arrêté de cessibilité, par le Préfet avec production des documents réglementaires. Il établira notamment la liste des parcelles et des propriétaires à exproprier qui sera annexée à l'arrêté de cessibilité, conformément aux prescriptions de l'article R 1 1.28 du code de l'expropriation ;
- préparera la demande du Préfet, de saisine du Juge de l'expropriation en vue de l'obtention de l'ordonnance d'expropriation après notification de l'arrêté de cessibilité ;
- établira les notifications individuelles de cette ordonnance dès réception par lettre recommandée avec avis de réception et sollicitera les certificats de pourvoi ou de non-pourvoi en cassation ;
- préparera la formalité de publicité foncière de l'ordonnance après rédaction de l'extrait d'acte accompagné des extraits cadastraux et documents d'arpentage qui seront fournis par le géomètre ;
- fera effectuer, la publication de l'ordonnance d'expropriation, à la conservation des hypothèques, et d'une manière générale, assurera directement le suivi des formalités ;

- vérifiera que les immeubles ne font l'objet d'aucune inscription hypothécaire, au vu des états sur formalités hypothécaires.

Dans le cadre de la fixation des indemnités d'expropriation, l'EPF PC :

- établira la notification des offres d'indemnisation tant pour les propriétaires que pour les occupants commerciaux ou autres ;
- préparera le dossier de saisine du Juge de l'expropriation, éventuellement avec l'assistance d'un avocat dans un délai d'une semaine après demande de GrandAngoulême en vue de la prise de l'ordonnance de transport sur les lieux et procédera à la notification prévue à l'article R13-21 du code de l'expropriation ;
- transmettra le cas échéant la notification de cette ordonnance ;
- participera à l'établissement des mémoires en recherchant et rassemblant les éléments nécessaires à leur rédaction ;
- analysera les mémoires en réponse des expropriés et le cas échéant participera en relation avec le Maître d'Ouvrage à l'établissement d'un mémoire complémentaire ;
- assistera GrandAngoulême lors du transport sur les lieux et de l'audience publique ;
- analysera les jugements et suggérera en concours avec GrandAngoulême les appels principaux ;
- préparera la notification de ces jugements ;
- établira les lettres de demande de certificats de non-appel ou de déclarations d'appel

Dans le cas où l'urgence a été déclarée dans l'arrêté de cessibilité, l'EPF PC notifiera le jugement de fixation provisionnelle d'indemnité. Il préparera les documents nécessaires en vue du règlement des indemnités dans les conditions et les délais requis par le code de l'expropriation.

En cas de jugement non frappé d'appel, une offre de paiement avec demande de communication du compte qui devra recevoir le versement de l'indemnité sera adressée au propriétaire en lui signifiant un délai de réponse sous quinzaine. Dès réception de ces renseignements, il sera procédé au paiement de l'indemnité, et en cas d'obstacle au paiement ou en cas de refus de la recevoir dans le délai fixé, à la consignation des fonds.

En cas de jugement frappé d'appel, la proposition de paiement adressée au propriétaire portera sur le montant de l'offre.

L'EPF PC rédigera les courriers relatifs aux paiements susvisés et participera à la procédure de consignation générée par les motifs ci-après (indemnité fixée supérieure aux offres si appel, inscriptions hypothécaires, etc.).

L'EPF PC veillera, enfin, à ce que les conditions juridiques de la prise de possession de l'immeuble soient remplies, tant vis-à-vis du propriétaire que des occupants.

Dans le cas où l'expropriant déciderait d'interjeter appel, l'EPF PC :

- préparera la lettre à transmettre au secrétaire du Juge de l'expropriation ;
- participera à l'établissement du mémoire d'appel en liaison avec GrandAngoulême, dans le délai de 2 mois de déclaration d'appel de l'expropriant ;
- suivra la notification de ces mémoires aux parties concernées et à la Cour d'Appel.

Dans le cas où l'exproprié déciderait d'interjeter appel, l'EPF PC :

- rassemblera les éléments nécessaires à l'établissement du mémoire en réponse dès réception de la notification par la Cour du mémoire de l'appelant, et ce en liaison avec GrandAngoulême ;
- procédera également à toutes consignations générées par les motifs ci-après (indemnité fixée supérieure aux offres si appel, inscriptions hypothécaires, etc.) ;
- préparera le cas échéant dans les délais requis, le dossier en vue du paiement des offres et la décision de consignation aux fins de permettre la prise de possession, un mois après règlement ou consignation de l'indemnité ;
- préparera la notification à l'exproprié de la décision de consignation ;
- transmettra la notification de la décision de consignation par lettre recommandée avec avis de réception ;
- assistera aux opérations de constats des lieux ;
- suivra les formalités de signification à l'exproprié de l'arrêt de la Cour d'appel.

Il est rappelé que l'engagement de l'enquête parcellaire et la procédure d'expropriation ne font pas obstacle à la poursuite de la recherche d'un accord amiable avec les propriétaires concernés.

Celui-ci se concrétisera par l'établissement d'un acte notarié ou d'un traité d'adhésion suivant le cas.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre GrandAngoulême et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

5.4. Le récolement

L'EPF PC établira et transmettra à GrandAngoulême les dossiers définitifs des acquisitions foncières comprenant, par commune :

- les correspondances générales ;
- les dossiers d'enquête parcellaire et leur mise à jour ;
- les dossiers individuels avec les actes notariés et s'il y a lieu les jugements fixant les indemnités ;
- les documents relatifs à la procédure d'expropriation :
 - arrêtés de cessibilités
 - ordonnance d'expropriation
 - arrêtés de fixation judiciaire des prix

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 6. — 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 GrandAngoulême sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

ARTICLE 7. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec GrandAngoulême toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » pour son utilisation ultérieure.

L'EPF PC présente au GrandAngoulême la nature des travaux à réaliser en prenant compte les contraintes du projet du GrandAngoulême.

Le GrandAngoulême est invité à la commission d'achats interne de l'EPF PC et est associée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux. La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

GrandAngoulême 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 GrandAngoulême 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 GrandAngoulême 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, GrandAngoulême 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 GrandAngoulême seront établies conjointement par l'EPF PC et par GrandAngoulême sur la base :

- des dispositions de l'article 3.2 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 GrandAngoulême.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, GrandAngoulême dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

8.2. 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 Grand Angoulême 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** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien, ... ;

S'agissant d'une opération d'urbanisation, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à :

- 0,5 % des dépenses d'action foncière en zone U ;
- 1 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
- 2 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

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 3.2 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 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

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

En cas de non-respect de ce délai, GrandAngoulême sera tenu 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 GrandAngoulême 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 8.2.

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 10. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant GrandAngoulême, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de GrandAngoulême ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de GrandAngoulême, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par GrandAngoulême ou son mandataire 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 14.

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 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.

L'EPF participera, selon l'ordre du jour, aux réunions périodiques qui seront mis en place avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre du projet « Mobilix » afin d'assurer la bonne coordination des acteurs liés notamment à la définition du projet et ses impacts fonciers, l'établissement de la DUP, etc.

L'information ainsi constituée sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

GrandAngoulême 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 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT)

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

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, GrandAngoulême s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

Il est précisé que ce montant pourra être modifié par avenant à la convention à l'issue des conclusions des études AVP qui vont être réalisées sur le projet « Mobilix ».

12.2. L'engagement financier de GrandAngoulême

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, GrandAngoulême rachètera les biens aux conditions fixées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

Dans le cas où GrandAngoulême 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, il s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 13. — 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 interne de la commande publique 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 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à **6** ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de **2** 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 reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et GrandAngoulême ou son mandataire ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par GrandAngoulême ou son mandataire ou par l'opérateur de son choix ;

Projet

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

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

ARTICLE 15. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, GrandAngoulême est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
du GrandAngoulême.
représentée par son Président,

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

Philippe LAVAUD

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

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

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

PROJET