

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

Conseil d'administration

Séance du mardi 1<sup>er</sup> octobre 2013

### **Délibération n° CA-2013-28**

**Approbation de la convention-projet relative à la maîtrise du foncier nécessaire au projet « Cœur de Ville » et « unité urbaine » à conclure avec la commune de Nueil Les Aubiers**

**Approbation de la convention tripartite à conclure avec la commune de Nueil Les Aubiers et la SAFER Poitou-Charentes**

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 convention-cadre avec la SAFER Poitou-Charentes du 3 décembre 2009,

Vu la convention « négociation foncière » avec la SAFER Poitou-Charentes du 31 mars 2010,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention entre la commune de Nueil Les Aubiers et l'EPF de Poitou-Charentes et entre la commune de Nueil Les Aubiers, la SAFER de Poitou-Charentes 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 79 - 13 - ...**  
**RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE**  
**NÉCESSAIRE AUX PROJETS « CŒUR DE VILLE » ET UNITÉ URBAINE**

ENTRE

**LA COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS**

ET

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

**Entre**

**La Commune de Nueil-Les-Aubiers**, dont le siège est à – 1 place Jeanne d'Arc, 79250 Nueil-Les-Aubiers – représentée par son maire, Monsieur Philippe BREMOND, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... 2013,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**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 Commune de Nueil-Les-Aubiers

La Commune de NUIL-LES-AUBIERS, au nord du département des Deux-Sèvres résulte de la fusion simple des deux anciennes communes de « LES AUBIERS » et de « NUIL-SUR-ARGENT », en 2001. Cette nouvelle agglomération compte maintenant près de 5 500 habitants, pour un territoire d'environ 10 000 ha. C'est donc une commune « bicéphale », avec deux centres bourgs anciens comprenant chacun une mairie, des commerces, des services, des écoles, des équipements, une église, etc.

Le projet du Cœur de Ville est né de la volonté des élus de matérialiser dans l'espace, l'unité de cette « jeune » commune.

# Projet

L'opération d'aménagement du « Cœur de ville » poursuit les objectifs généraux suivants : apporter une unité urbaine, assurer la qualité de vie, développer les services à la population, accroître l'attractivité de la Ville et mettre en valeur son patrimoine.

L'opération s'articule autour de deux axes majeurs :

- la création d'un véritable cœur de ville : cette nouvelle centralité se situera au niveau du secteur de Belle Arrivée, lequel comprend déjà des équipements publics, des commerces et des services. Le cœur de ville comprendra un pôle d'équipements publics de premier ordre (mairie, médiathèque, espaces conviviaux) implanté sur une ancienne friche industrielle qui sera partiellement réhabilitée ;
- la création d'une unité urbaine continue, dense et durable : l'offre de logements neufs de la commune sera développée afin de pallier au déséquilibre entre le parc de logements et l'évolution de la démographie communale. Le programme prévoit la création de 170 à 230 logements dont un minimum de 20% de logements sociaux.

L'opération s'inscrit dans une démarche de développement durable, dans les aménagements comme dans les constructions (aménagement qualitatif, mixité sociale et générationnelle, liaisons douces, bio climatisme, bâtiments basse consommation, etc.)

Tout au long de la réalisation de ce projet, la Ville veillera à ne pas dénaturer les deux bourgs historiques, porteurs d'une vie de proximité indéniable et essentielle.

La mise en œuvre de l'opération s'effectuera dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté multi-sites représentant une superficie totale de 19,6 hectares et comprenant deux secteurs : le secteur du Cœur de Ville et le secteur des Samares.

Le choix de la procédure de la ZAC permet à la commune de Nueil-Les-Aubiers de maîtriser son développement urbain et démographique tout en assurant la mise à niveau des équipements, et tout en maîtrisant le renouvellement de sa population par la diversification de son parc de logements. L'opération permet également d'assurer la qualité architecturale et paysagère des quartiers projetés ainsi que leur intégration dans l'environnement.

Au cours des années 2010 à 2012, la commune, accompagnée par l'agence Siam Conseils, a défini le programme des constructions de la nouvelle centralité et des terrains attenants. Les bases de ce projet ont été élaborées et partagées par un comité de pilotage composé d'élus, de commerçants, d'associations et de citoyens.

De décembre 2012 à avril 2013, les études dites pré-opérationnelles ont été menées, avec l'expertise du groupement d'étude représenté par le cabinet Sixième Rue. Le périmètre opérationnel du projet et le programme de construction ont été affinés, un schéma et un parti d'aménagement ont été élaborés. Le projet de ZAC a été présenté aux nueillaubrais lors d'une exposition publique, du 1er juillet au 31 octobre 2013.

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 l'insertion de l'action dans le projet de création d'une nouvelle « éco » centralité : développement urbain, densification et inscription dans une logique d'urbanisme durable.

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

**L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à créer une nouvelle centralité et développer l'offre de logements.**

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

La présente convention a pour objet de :

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

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la maîtrise du foncier nécessaire à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement de la future centralité (construction d'équipements publics et aménagement de quartiers à vocation d'habitat).

### **ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

Les périmètres d'intervention retenus correspondent aux secteurs dits « Cœur de Ville » et « unité urbaine » repérés en annexe n°1 comme périmètres à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC se situe en :

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

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

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

#### **3.1. Les engagements des partenaires**

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune 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 la Commune**

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

- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues dans le cadre de la ZAC multi-sites (annexe n°2) ;

- élimination des dents creuses et augmentation de la densité urbaine (limitation de la taille des parcelles)
- développement de l'offre de logements (mixité typologique, générationnelle et sociale) avec 170 à 230 logements dont un minimum de 20% de logements sociaux
- respect des normes environnementales (protection des zones humides, des boisements classés, des espèces protégés, etc.)
- création d'un maillage de liaisons douces et rationalisation de la place de la voiture
- aménagement qualitatif des espaces publics en harmonie
- construction de bâtiments à haute performance énergétique (voire à énergie positive)
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - Juillet – octobre 2013: dépôt du dossier de création de la ZAC + concertation et exposition publiques
  - Juillet – décembre 2013 : études opérationnelles pour l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC ;
  - 2014 : consultation publique : recrutement entreprises TP
  - 2015 – 2016 : réalisation des travaux de viabilisation et d'aménagement par la commune sur les parcelles incluses dans le périmètre de réalisation
  - 2018 – 2019 : travaux de viabilisation et d'aménagement réalisés par la commune sur les terrains inclus dans le périmètre de veille foncière – priorité 1,
  - 2021-2022 : travaux de viabilisation et d'aménagement réalisés par la commune sur les terrains inclus dans le périmètre de veille foncière – priorité 2,
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres 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 des périmètres défini 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 ;
- ◆ 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 en cas de résiliation (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, 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.

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

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ◆ 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 Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune 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 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.

### **ARTICLE 5. — 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 dite « Cœur de Ville », inclus dans les périmètres d'intervention.

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

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

## 5.1. 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 sous les périmètres d'intervention.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet, les conditions techniques et financières de l'acquisition des biens situés en périmètres d'intervention.

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

## 5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, 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 s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

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 les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettra 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 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.

## 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 les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition 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 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC**

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune 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 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 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

### **8.1. 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 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 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 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 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<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF PC, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances
    - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'opérations à vocation d'urbanisation, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à :

- 1 % du montant des dépenses d'action foncière en zone U,
- 1,5 % du montant des dépenses d'action foncière en zone AU,
- 2,5 % du montant 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.

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF PC** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

## **ARTICLE 9. — 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 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 la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

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

- ◆ réaliser le bilan annuel d'exécution de la présente convention : évaluer l'état d'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 ;
- ◆ 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 la Commune 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.

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 11. — 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 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

### **12.1. 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 HUIT CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXE (820 000 € HT).

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

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

### **12.2. L'engagement financier de la Commune**

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

Par ailleurs, 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 des contributions de l'EPF PC pour la mise en œuvre 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 respect 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 **5** ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de **5** 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.

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 municipal 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 la Commune 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, la Commune 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 commune  
de Nueil Les Aubiers  
représentée par son Maire,

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

**Philippe BREMOND**

**Alain TOUBOL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du ..... 2013

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

Annexe n°2 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

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

### CONVENTION DE PARTENARIAT POUR L'AMÉNAGEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

ENTRE

**LA COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS**

**LA SAFER DE POITOU-CHARENTES**

ET

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

**Entre**

**La Commune de Nueil-Les-Aubiers**, dont le siège est à – 1 place Jeanne d'Arc, 79250 Nueil-Les-Aubiers – représentée par son maire, M. Philippe BREMOND, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... 2013,  
Ci-après dénommée « la Commune » ;

**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 – 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA – 2013 – ... en date du ..... ,  
Ci-après dénommé « l'EPF PC » ;

**d'autre part,**

**et**

**La SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL POITOU CHARENTES**, Société Anonyme au capital de 1.260.832 €, agréée conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi d'orientation agricole du 5 août 1960 par arrêté interministériel du 12 juillet 1962 paru au JO du 3 août 1962, immatriculée au Registre du Commerce de Niort - SIRET 026 280 040 00028, code APE 701 C - dont le siège social est 347, Avenue de Limoges – BP 133 - 79005 NIORT CEDEX représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Patrice COUTIN,  
Ci-après dénommée « la SAFER PC »,

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

L'EPF PC qui a pour mission d'intervenir en amont des projets des collectivités et de leurs groupements, en anticipant les acquisitions foncières nécessaires à leur réalisation a signé le 3 décembre 2009, une convention de partenariat avec la SAFER PC dans le but de :

- constituer les réserves foncières nécessaires au développement urbain maîtrisé prévu par les collectivités ;
- gérer l'impact des grands projets économiques et urbains sur les marchés fonciers agricoles afin de proposer des compensations aux exploitations concernées par des projets d'aménagement ;
- coopérer en matière de protection de l'environnement et des espaces naturels, notamment dans les zones humides.

Ce partenariat qui constitue le cadre de référence des actions conduites par l'EPF PC et la SAFER PC vise à permettre, lors de la négociation et de l'acquisition des emprises nécessaires aux projets portés par les collectivités et leurs groupements, de trouver et de proposer des solutions de compensation foncière. En œuvrant pour limiter l'impact foncier des aménagements, notamment sur les exploitations agricoles, ce partenariat contribue au maintien de l'activité agricole tout en permettant la constitution du portefeuille de foncier nécessaire au développement des collectivités et de leurs groupements. La mise en œuvre opérationnelle de ce partenariat pour chaque projet fait l'objet d'un bon de commande spécifique de l'EPF PC précisant le cadre technique et financier d'intervention de la SAFER PC.

Par ailleurs, parmi ses missions, la SAFER PC peut apporter son concours aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur sont rattachés pour la mise en œuvre d'opérations foncières (art. L.141-5 et R.141-2 du Code Rural), notamment par la constitution de réserves favorisant les objectifs généraux d'aménagement agricole ou d'une manière plus générale, pour favoriser le développement rural ainsi que la protection des espaces naturels et de l'environnement. Elle est ainsi en mesure d'établir avec ces derniers des conventions de partenariat de veille et/ou de négociation foncières.

Ainsi, dans cadre cette mission, la SAFER PC a établi avec la Commune, le 15 juillet 2003, reconduite le 15 avril 2010, une convention relative à la surveillance et à la constitution de réserves foncières pour le compte de la Commune. À ce jour, la SAFER PC n'a plus de réserve foncière de compensation au titre de cette convention.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une zone d'aménagement concerté multi-sites en cours de création sur les secteurs du « Cœur de Ville » et « unité urbaine », l'EPF PC et la Commune ont convenu de s'associer.

**L'EPF PC, la Commune et la SAFER PC ont donc convenu de s'associer pour organiser leurs interventions respectives sur le territoire communal dans le respect des partenariats propres à chacun.**

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune, la SAFER PC et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations de la Commune, de la SAFER PC et de l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération portée par la Commune et la recherche de compensations foncières pour les exploitants concernés ;
- ◆ préciser les modalités techniques d'interventions de la SAFER PC, de l'EPF PC et de la Commune dans le respect des termes des conventions bipartites et du bon de commande liant les parties.

### ARTICLE 2. — LE RAPPEL DES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Il est rappelé dans le présent article que l'EPF PC et la Commune ont retenu le périmètre de « Cœur de Ville » et « unité urbaine » ci-après désigné (annexe n°1) comme périmètre d'intervention.

La convention entre la SAFER PC et la Commune s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

### ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

#### **3.1. Les engagements des partenaires**

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune, la SAFER PC et l'EPF PC s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties 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 et des exploitants agricoles.

Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats liants la SAFER à la Commune, la SAFER à l'EPF PC ou la Commune à l'EPF PC.

#### **3.2. Les engagements de la Commune**

Il est rappelé que dans le partenariat qui la lie avec l'EPF PC, la Commune s'est engagée à :

- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - Juillet – octobre 2013: dépôt du dossier de création de la ZAC + concertation et exposition publiques
  - Juillet – décembre 2013 : études opérationnelles pour l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC
  - 2014 : consultation publique : recrutement entreprises TP
  - 2015 : début des travaux sur la 1<sup>ère</sup> tranche
  - 2016 : lancement consultation pour la création de la mairie unique et l'aménagement de la place centrale
  - 2017-2018 : réalisation des travaux de construction de la mairie et d'aménagement de la place centrale
  - 2020 : aménagement du quartier d'habitat situé à l'arrière de la place centrale



- ◆ communiquer à l'EPF PC et à la SAFER PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres 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 ;
- ◆ faire état de l'intervention de l'EPF PC et de la SAFER 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 et/ou de la SAFER PC ;
- ◆ apporter la garantie de bonne fin auprès de la SAFER PC pour les biens mis en réserve de compensation foncière.

Il est également précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la convention établie entre la Commune et l'EPF PC, ce dernier peut demander la résiliation de ladite convention, entraînant alors la résiliation de la présente convention.

### **3.3. Les engagements de l'EPF PC**

L'EPF PC confiera par bon de commande à la SAFER PC, les missions de :

- ◆ négociation foncière pour le compte de l'EPF PC auprès des propriétaires et exploitants des biens situés dans le périmètre d'intervention de l'EPF PC ;
- ◆ recherche et proposition, dans la mesure du possible, aux propriétaires et aux exploitants qui le souhaitent, des possibilités de compensation foncière ou de réinstallation.

### **3.4. Les engagements de la SAFER PC**

La SAFER PC assurera en partenariat avec l'EPF PC et la Commune :

- ◆ les missions confiées par l'EPF PC dans le bon de commande ;
- ◆ la mission de veille foncière confiée par la Commune, sur le périmètre communal ;
- ◆ le recueil, au nom de l'EPF PC ou de la Commune, des promesses de vente, aux prix et conditions validés par l'EPF PC, la Commune et France-Domaine ;
- ◆ la présentation, auprès de ses instances consultatives et des deux commissaires du gouvernement représentant le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances, pour validation, des dossiers de compensation foncière et de mise en réserve.

## **ARTICLE 4. — LES RÉSERVES DE COMPENSATION FONCIÈRE**

### **4.1 Cas des acquisitions amiables**

Dès lors que la SAFER PC aura connaissance d'un projet de vente susceptible de faciliter la compensation foncière, elle informera par écrit la Commune et l'EPF PC des conditions du projet de cession spécialement sur le prix d'acquisition et les dispositions particulières en précisant également l'opportunité éventuelle que représente le bien à la vente en termes de compensation foncière pour les exploitants concernés par les projets de la commune.

Dans un délai maximum de 21 jours suivant la réception de cette information et de façon concertée, l'EPF PC et la Commune indiqueront chacun par écrit à la SAFER PC avec copie à l'autre partenaire (courrier, fax ou courriel), la suite à donner à ce dossier :

- ◆ mise en réserve de compensation foncière privilégiant les compensations « EPF PC » ;
- ◆ mise en réserve de compensation foncière « Commune » ;
- ◆ pas de mise en réserve foncière ;

Dès lors qu'il s'agira d'une demande de compensation foncière, la SAFER PC présentera, auprès de ses instances consultatives et des deux commissaires du gouvernement représentant le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances, les dossiers pour validation de la mise en réserve.

Les dispositions financières prévues par chacun des partenariats liant la SAFER PC à la Commune ou la SAFER PC à l'EPF PC s'appliqueront selon la destination finale de la réserve foncière.

Il est rappelé qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, tout projet de mise en réserve foncière doit préalablement faire l'objet d'une saisine de France-Domaine.

La mise en réserve est constatée au jour de la signature de l'acte d'acquisition par la SAFER PC.

Lors de l'acquisition, la SAFER PC devra impérativement s'assurer que la date à laquelle le bien sera libre de toute location ou occupation est compatible avec le projet poursuivi par l'EPF PC et/ou la Commune.

#### **4.2 Cas des acquisitions par préemption de la SAFER PC**

Pour tout projet de vente notifié à la SAFER PC et susceptible de faciliter la compensation foncière, celle-ci le transmet par écrit à l'EPF PC et à la Commune immédiatement après réception en précisant l'opportunité éventuelle que représente le bien à la vente en termes de compensation foncière pour les exploitants concernés par les projets de la Commune.

L'EPF PC et la Commune étudieront alors l'intérêt d'une demande de préemption à la SAFER PC au regard des possibilités de compensation foncière que présente le bien notifié pour la mise en œuvre des projets poursuivis par la collectivité.

Dans les 15 jours maximum suivant la réception de l'information, l'EPF PC et la Commune feront savoir conjointement à la SAFER PC s'ils entendent la solliciter pour une enquête en vue d'une intervention par préemption en précisant s'il s'agit d'une mise en réserve de compensation foncière « EPF PC » ou d'une mise en réserve de compensation foncière « Commune ».

Au-delà de ce délai, la SAFER PC considérera que ni l'EPF PC ni la Commune ne demandent une intervention par préemption.

Lors de leur demande à la SAFER PC, l'EPF PC et la Commune préciseront alors s'il s'agit d'une préemption simple ou s'ils sollicitent une préemption assortie d'une demande de révision de prix. Cette disposition est possible lorsque l'estimation effectuée par France-Domaine permet de soutenir que le prix proposé est exagéré.

Dans l'hypothèse d'une préemption avec révision de prix n'ayant pas fait l'objet d'un retrait de vente de la part du vendeur, l'EPF PC ou la Commune s'engagent à réaliser l'acquisition sur la base :

- ◆ du prix indiqué dans l'acte de préemption,
- ◆ ou du prix fixé par le juge du TGI en cas de recours du vendeur.

Dans l'hypothèse d'une préemption au prix notifié, la Commune s'engage à garantir la bonne fin selon les termes définis dans la convention entre la SAFER PC et la Commune.

La décision de préemption ne sera définitive qu'après l'avis favorable des instances consultatives de la SAFER et l'accord des deux commissaires du gouvernement représentant le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances.

Dès réception de la décision de non préemption ou du retrait de vente, la SAFER PC établit une facture conformément aux dispositions prévues dans chacune des conventions.

#### **ARTICLE 5. — LA GARANTIE DE BONNE FIN**

Pour tous les biens mis en réserve par la SAFER PC pour le compte et avec l'accord de l'EPF PC et/ou de la Commune, la Commune s'engage à la garantie de bonne fin selon les dispositions prévues par le partenariat liant la SAFER PC à la Commune.

## **ARTICLE 6. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation des conventions.

Cette démarche de pilotage s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage associant la Commune, l'EPF PC, la SAFER PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés au projet. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC soit de la SAFER PC pour réaliser le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC et de la SAFER PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Ce comité de pilotage s'attachera également à :

- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans les conventions ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions éventuellement souhaitables du contenu des missions.

Il est précisé que toute modification ou ajustements qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre de la présente convention sera réalisée par voie d'avenant, et préalablement soumis à l'approbation du conseil municipal, du conseil d'administration ou du bureau de l'EPF PC et des instances décisionnelles de la SAFER PC.

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 une à deux fois par an.

## **ARTICLE 7. — LA DURÉE DE LA CONVENTION TRIPARTITE**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à **cinq** ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de **cinq** ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention, dans le respect des durées de chacune des deux conventions liant respectivement la Commune à la SAFER et la Commune à l'EPF PC : son échéance ne pouvant pas être postérieure à la première échéance des conventions initiales.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque chacun des partenaires aura rempli ses engagements.

## **ARTICLE 8. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION TRIPARTITE**

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, ou de la résiliation de l'une des conventions initiales, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC, la Commune et la SAFER PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal reprenant pour chacune des opérations en cours, l'ensemble des actions qui ont été conduites, un bilan financier et un échéancier des actions devant être menées par chacun des partenaires.

Les dispositions prévues par chacune des conventions initiales viendront alors à s'appliquer.

## ARTICLE 9. – LES DIFFICULTÉS D'APPLICATION – CONTENTIEUX

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

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 4 exemplaires originaux

La Commune  
représentée par son Maire

**Philippe BREMOND**

La SAFER  
de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

**Patrice COUTIN**  
Président-Directeur Général de Poitou-Charentes

**Alain TOUBOL**  
Directeur Général

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du ..... 2013

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