

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 04 juin 2013

Délibération n° B-2013-05

**Approbation de la convention adhésion-projet
relative à la convention cadre PLH n° 17 – 10 – 002
concernant la maîtrise foncière de la zone d'extension du bourg**

**à conclure avec la commune de Cabariot
et avec la communauté d'agglomération du pays Rochefortais**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement approuvé par délibération n° CA-2009-05, modifié par délibérations n° CA-2009-27 et n° CA-2010-08, et notamment son article 10 par lequel le conseil d'administration délègue au bureau ses pouvoirs en matière de conventions opérationnelles prises en déclinaison de conventions-cadres approuvées par ce même conseil d'administration,

Vu la convention-cadre n° CC 17-10-002 du 15 février 2011, conclue avec la communauté d'agglomération du pays Rochefortais ;

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention adhésion-projet entre la commune de Cabariot, la communauté d'agglomération du pays Rochefortais et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention correspondante.

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 13 juin 2013

La Préfète,

Signé

Elisabeth BORNE

Le Président du conseil d'administration

Signé

Jean-François MACAIRE

**CONVENTION ADHÉSION-PROJET N° CCA 17 - 13 - ...
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA ZONE D'EXTENSION DU BOURG
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 10 - 002**

ENTRE

LA COMMUNE DE CABARIOT

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU PAYS ROCHEFORTAIS**

ET

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

Entre

La Commune de Cabariot, dont le siège est situé – rue des Gabares 17430 CABARIOT – représentée par son Maire, Monsieur Claude CHAMPAGNE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune de Cabariot** » ;

d'une part,

et

La Communauté d'agglomération du Pays rochefortais, dont le siège est à Rochefort, représentée par Monsieur Bernard GRASSET, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 16 septembre 2010,
ci-après dénommée « **CAPR** » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° en date du,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 24 juin 2010, la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais a conclu le 15 février 2011 avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

La Commune de Cabariot

La commune de Cabariot est située sur la rive droite de la Charente, à proximité de Tonnay-Charente et de Rochefort. Sa superficie est de 15.12 km² et sa population s'élève à 1 307 habitants (RGP Insee 2010).

La RD 137, qui supporte le plus important trafic journalier de la région Poitou-Charentes entre La Rochelle et Rochefort, traverse plus au sud le territoire communal et permet de rejoindre Saintes. L'A837 dite « des oiseaux » a sa gare de péage située sur la commune. Compte tenu de cette situation, Cabariot accueille principalement une population travaillant à Tonnay-Charente, Rochefort, Saintes voire La Rochelle.

En lien avec la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols, la commune de **Cabariot** a engagé en 2010 une réflexion visant l'extension du bourg associant le CAUE 17 et la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais. Le nouveau Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010, détaille ce projet qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

La zone d'extension urbaine est située au nord du bourg, à proximité directe des services présents sur la commune : école maternelle et élémentaire, commerces de proximité, mairie. Une réflexion globale sur un périmètre élargi a également été conduite afin d'intégrer au mieux cette extension urbaine dans l'environnement et le paysage en tenant compte notamment de l'importante topographie du site.

Le zonage de cette zone s'articule autour d'une zone AU (à urbaniser) de 2,6 hectares, en greffe du bourg, bordée au nord ouest d'une zone AUn inconstructible (0,5 ha) mais ayant vocation à recueillir les ouvrages de traitement du pluvial de l'ensemble de l'opération et un traitement paysager de cette frange.

Une zone Nha (0,7 ha) a également été imaginée en lien direct avec cette greffe urbaine afin de réaliser un espace vert partagé de type vergers ou potagers, déjà très présents sur la commune de Cabariot.

Le PLU prévoit également l'extension à plus long terme de cette zone, par un zonage en 1AU de 4 hectares. La commune envisage cette urbanisation dans une deuxième et troisième phase. En revanche, son organisation, notamment sa desserte, est à imaginer en amont et ce périmètre sera pris en compte pour la conception de la première tranche de l'opération communale, en cherchant à intégrer au mieux ce développement du bourg.

Cette opération qui a fait l'objet de la part du CAUE 17 d'un schéma de principe en avril 2010 puis d'une **note de préconisation en décembre 2011** est conforme avec les orientations du **Programme Local de l'Habitat** et du **Schéma de Cohérence Territoriale** du Pays Rochefortais. Elle intégrera également les principes développés dans la **Charte des extensions urbaines** de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais, notamment sur la **conduite du projet**, la nécessité de s'entourer d'une **équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire**, rassemblant un architecte-urbaniste, un paysagiste, un bureau d'étude VRD, hydraulique et géomètre, afin de prendre en compte la totalité des enjeux de cette zone à urbaniser.

Tout au long du projet, la commune sera assistée par le **service aménagement et environnement de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais** (missions de conseils en urbanisme et aménagement, habitat, volet énergie et développement durable), mais également par **l'architecte-conseil et le paysagiste-conseil du CAUE 17**.

Plusieurs principes ont d'ores et déjà été dégagés, en termes des **attentes qualitatives du projet** :

- S'appuyer sur les potentialités paysagères du site, en tenant compte de la topographie du site, en soignant la frange paysagère en partie basse du site et les connexions avec les quartiers adjacents ;
- Créer des espaces publics naturels structurants apportant une plus-value paysagère et supportant des usages collectifs (jeux, promenades, plantations à destination des habitants – vergers/potagers), soigner le caractère paysager à l'intérieur de l'opération par le traitement de l'espace public mais également des clôtures et des limites ;
- Organiser les cheminements doux vers les lieux et équipements publics existants.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement en favorisant l'usage de techniques alternatives (noues engazonnées, bassins de rétention paysagers, surfaces plantées d'infiltration...) ;
- Limiter l'impact de la voiture, en réfléchissant à une répartition des stationnements sous forme de « poches » ;
- Minimiser les surfaces vouées aux voiries, en mettant en place un réseau de voiries nouvelles structurantes et hiérarchisées, s'appuyant sur les possibilités de connexions avec les quartiers existants, éviter les profils larges et disproportionnés, ainsi que les raquettes de retournements ;
- Apporter une mixité sociale dans l'opération, en variant notamment la taille des lots à bâtir afin de pouvoir répondre à la demande des primo-accédants, et en envisageant la réalisation de logements locatifs sociaux publics dans la deuxième tranche ;
- Favoriser une forme urbaine densifiée, rappelant l'organisation du bourg ancien, en privilégiant les implantations à l'alignement, la mitoyenneté, et les constructions de type maison de bourg à étage. L'organisation de l'opération devra également permettre de favoriser au maximum les apports solaires, en veillant à proposer des pièces à vivre sur jardin au sud. La prise en compte de l'intimité est également un axe de travail primordial.

La commune a préparé ce développement en prolongement du bourg en constituant une réserve foncière et en acquérant la majorité des parcelles situées en zone AU, soit 2,3 hectares.

Cependant, ce périmètre déjà maîtrisé ne permet pas les possibilités de traiter la frange paysagère en bas du coteau dans son épaisseur et reste insuffisant pour démarrer l'opération d'aménagement. Le PLU a par ailleurs affiché la volonté de traiter le secteur dans son ensemble et l'étude de faisabilité économique, technique et financière réalisée par la SEMDAS en 2011 sur le périmètre uniquement maîtrisé par la commune remettait en cause l'équilibre financier global de l'opération.

L'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes permettra d'assurer la maîtrise du foncier nécessaire au démarrage de la première tranche avec notamment l'aménagement des zones AU, AUn et Nha, mais également de préparer la réalisation de la seconde phase de l'opération, sur la partie Ouest de la zone 1AU.

L'urbanisation de la partie Est de cette zone 1AU n'étant pas envisagée à moyen-long terme, cette zone est exclue du périmètre d'intervention de l'EPF PC.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la mise en œuvre des objectifs du PLH et de l'objectif de création de logements y compris les logements sociaux publics.

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

L'EPF PC, la commune de Cabariot et la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière sur le territoire visant la réalisation d'une opération d'habitat, notamment d'habitat social.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Par la présente, la Commune de Cabariot adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 010 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 15 février 2011 entre l'EPF PC d'une part et la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais d'autre part.

À ce titre, la Commune de Cabariot accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs définis aux articles 2 et 3 de la convention-cadre, à savoir :

- ◆ le lien entre la politique de l'habitat et les documents d'urbanisme ;
- ◆ l'ingénierie au service des extensions urbaines ;
- ◆ la mise en place d'un programme d'action foncière ;
- ◆ la coordination avec l'EPF PC ;
- ◆ s'engager à minima à réaliser des opérations de construction de logements qui :
 - ◆ respectent la répartition géographique et le rythme de création déterminés dans les orientations du PLH ;
 - ◆ respectent la charte des extensions urbaines adoptée par les 18 communes.

ARTICLE 2. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

Il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre d'une opération d'habitat à vocation notamment sociale dans le respect du PLH de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La commune de Cabariot a décidé de retenir le secteur « d'extension du bourg » indiqué sur la carte annexée (annexe n°2) comme périmètre à enjeux.

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

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

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements POS/PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la commune de Cabariot, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la commune de Cabariot 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.

4.2. Les engagements de la commune de Cabariot

La Commune de Cabariot 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 prévus par les études d'aménagement (annexe n°3)
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2013/2014 : rédaction du cahier des charges, lancement de la consultation de l'équipe de maîtrise d'oeuvre (groupement paysagiste / architecte urbaniste / VRD) et lancement de l'étude et de la procédure d'aménagement ;
 - 2014/2016 : dépôt du permis d'aménager de la tranche 1 et des pièces complémentaires ;
 - 2015/2016 : début des travaux de la tranche 1 ;
 - 2016/2018 : lancement de la tranche 2, selon la même méthodologie que la tranche 1 ;
- ◆ 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 du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou 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 répondant 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 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la commune de Cabariot respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens à respecter les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. Dans le cas contraire, la commune de Cabariot dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la commune de Cabariot :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres de d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la commune de Cabariot ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la commune de Cabariot par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la commune de Cabariot du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la commune de Cabariot dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

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

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la commune de Cabariot, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « extension du bourg », 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 de Cabariot les attestations notariées d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure des signatures.

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

6.1. L'acquisition amiable

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

La commune de Cabariot informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre 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 de Cabariot ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La commune de Cabariot 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.

6.2. 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 et sur la durée de la convention et de ses éventuels avenants.

La commune de Cabariot :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la commune de Cabariot 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 de Cabariot 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.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans les périmètres de d'intervention 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 de Cabariot 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 de Cabariot 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 de Cabariot et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

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

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la commune de Cabariot.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la commune de Cabariot toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La commune de Cabariot 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 de Cabariot, 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 de Cabariot 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 de Cabariot 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 de Cabariot seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune de Cabariot sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune de Cabariot.

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 de Cabariot dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la commune de Cabariot 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...

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

- 0,5 % des dépenses d'action foncières en zone U,
- 1 % des dépenses d'action foncières en zone AU (ou NA),
- 2 % des dépenses d'action foncières 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 4.2 de la présente convention.

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

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

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La commune de Cabariot se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans 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 notarié 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 de Cabariot désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la commune de Cabariot au regard des objectifs prévus dans la présente convention. 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 de Cabariot reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 16.

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

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

En adhérant à la convention-cadre, la commune de Cabariot est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais ou son représentant et l'EPF PC en assure le secrétariat.

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

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

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la commune de Cabariot, 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 de Cabariot 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 de Cabariot 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.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

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

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La commune de Cabariot 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 à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT).

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

L'EPF PC répercutera le montant des dépenses engagées sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas sur l'acquisition de biens, la Commune de Cabariot remboursera à l'EPF PC la totalité des dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

14.2. L'engagement financier de la commune de Cabariot

La commune de Cabariot rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs opérateur(s) de son choix, après consultation préalable, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à **trois** ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de **trois** 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 à cette date.

Le calendrier prévisionnel des cessions à la commune de Cabariot à intervenir :

- 2014 : maison située sur les parcelles 738-739-741 ;
- 2016 : tranche 1 ;
- 2018 : tranche 2.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la commune de Cabariot ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés par l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la commune de Cabariot 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 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

Dans l'hypothèse d'une demande 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 de Cabariot l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Projet

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la commune de Cabariot 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 de Cabariot est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 18. – CONTENTIEUX

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

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
de Cabariot
représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération
Du Pays rochefortais
représentée par son Président,

Claude CHAMPAGNE

Bernard GRASSET

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

Alain TOUBOL

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

Annexe n°1 : Convention-cadre

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

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

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