

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du 28 janvier 2010

Délibération n° B-2010-003

Approbation de la convention de projet en application de la convention cadre n° CC 16 – 09 – 001 relative à la « ZAC Gare » sur les communes d'Angoulême et de Gond-Pontouvre avec la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême

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°2009-05, 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,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention de projet entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le 8 FEV. 2010

Le Préfet,


Bernard TOMASINI



DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION DE PROJET
EN APPLICATION DE LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 09 - 001
« ZAC GARE »
SUR LES COMMUNES D'ANGOULÊME ET DE GOND-PONTOUVRE

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson
Bey 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, M. Philippe LAVAUD, dûment habilité
par une délibération du Conseil Communautaire n° 2009.12.249 en date 10 décembre 2009
ci-après dénommée « ComAGA » ;

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,
BP 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 Bureau
n°..... en date du,
ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

En date du 15 Octobre 2009, par délibération n°2009-10-179, la ComAGA a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à la mise en oeuvre du PLH et de la politique locale de l'Habitat, au travers de la production de logements locatifs publics accessibles (PLUS ou PLAI) et de logements en accession sociale à la propriété, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettront d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

L'opération de réaménagement du quartier de la gare à Angoulême vise à requalifier profondément un quartier vieillissant et dégradé de la ville-centre, sous-tendue par l'arrivée projetée de la LGV, complétée d'une refonte totale du quartier et par l'installation d'équipement d'envergure (une médiathèque, notamment), l'accueil d'activités et de commerces nouveaux, la création de bureaux et de logements (locatifs publics, privés et en accession à la propriété).

Sur une surface globale estimée de 10 ha environ, une surface envisagée de 75 500 m² SHON serait construite, répartie prévisionnellement en commerces/activités, bureau et logements. La surface prévisionnelle dédiée aux logements publics avoisinerait les 10 000 m² SHOB, et 30 000 m² SHOB en logements privés et en accession.

L'ensemble du projet fait l'objet d'une ZAC portée par l'Agglomération intitulée « ZAC Gare », en cours de création. Sa maîtrise d'ouvrage sera celle de la ComAGA ou de l'aménageur mandaté (non-défini à ce jour).

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre « HABITAT » signée entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC le, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

La présente convention a pour objet de définir les **engagements** réciproques que prennent la ComAGA et l'EPF PC pour la **réalisation d'études, l'acquisition, la gestion et la cession** des biens concernés par l'opération.

Elle précise les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF PC et de la ComAGA.

ARTICLE 2. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC - 16 - 09 - 001

La ComAGA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC - 16 - 09 - 001, signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15 octobre 2009 et du conseil d'administration du 1^{er} décembre 2009 ci-après annexée (annexe n°1).

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La ComAGA convient de retenir le secteur de la « ZAC Gare » comme périmètre de réalisation foncière (périmètre rouge).

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

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

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

4.2. Les engagements de la ComAGA

La ComAGA s'engage à :

- intégrer dans le projet ZAC Gare, la dimension « habitat » pour favoriser une mixité urbaine du quartier, en veillant à sa mixité sociale au travers de la variété des typologies de programmes de logements qui y seront réalisés ;
- convenir avec les villes d'Angoulême et de Gond-Pontouvre des modalités de transmission à l'EPF PC des DIA sur le périmètre délimité en annexe n° 2, l'ensemble du territoire urbanisé des commune d'Angoulême et de Gond-Pontouvre ;
- demander aux villes d'Angoulême et de Gond-Pontouvre de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elles sont titulaires sur l'ensemble des parcelles du périmètre vert ;
- veiller à ce que les villes d'Angoulême et de Gond-Pontouvre délivrent les autorisations d'urbanisme, dans le respect des engagements pris dans la présente convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou 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 ComAGA respectera, dans un délai de 3 ans suivant la revente des biens acquis par l'EPF PC, les engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges.

Cet engagement se manifestera par un document juridique ayant valeur d'engagement de l'opération.

Dans le cas contraire, la ComAGA dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la ComAGA :

- des études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- des acquisitions soit, à l'amiable, par préemption ou par expropriation, des biens situés sur les périmètres de d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, les travaux de démolition et de dépollution selon les conditions précisées à l'article 9 ;
- la revente des biens à la ComAGA ou à l'opérateur désigné ;

- l'information de la ComAGA par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion annuelle à la ComAGA du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Il s'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant 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.

Le cas échéant et si cela s'avère nécessaire, l'EPF PC sera amené à conduire des études dans le cadre du dossier de DUP. La ComAGA sera étroitement associée à l'élaboration du cahier des charges de ces études pour lesquelles l'EPF PC pourra avoir recours à des bureaux d'études spécialisés.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 4. de la présente convention, l'EPF PC procédera, avec l'accord de la ComAGA, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Quartier de la Gare », sis sur le territoire communal d'Angoulême et de Gond-Pontouvre, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°2 (périmètre de réalisation foncière).

L'EPF PC rappelle qu'il s'est engagé par ailleurs à tenir informé en temps réel, la ComAGA et les Communes concernées de l'ensemble des acquisitions qu'il serait amené à effectuer sur leur territoire communal.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC transmettra à la ComAGA les copies des actes d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur au fur et à mesure de leur signature.

6.1. L'acquisition amiable

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

La ComAGA informera l'EPF PC de toutes les opportunités de cession dont elle aura connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou mail) du Président de la ComAGA, ou du directeur général ou des personnes habilitées dans le cadre de leurs fonctions à les suppléer, sur les conditions techniques et financières d'acquisition en périmètre de réalisation foncière.

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Le périmètre de la ZAC Gare couvre du foncier sur les communes d'Angoulême et Gond-Pontouvre. Aussi, pour l'exercice du droit de préemption urbain et sur la durée de la présente convention, la ComAGA demandera donc aux villes d'Angoulême et de Gond-Pontouvre de déléguer à

PEPF PC l'exercice du droit de préemption sur l'ensemble du périmètre de réalisation foncière, 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 et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

En cas de désaccord de la ville d'Angoulême et/ou de Gond-Pontouvre, un avenant à la présente convention devra tenter de définir un autre mode opératoire.

La ComAGA :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations des villes d'Angoulême et de Gond-Pontouvre instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ à convenir avec la ville d'Angoulême des modalités de transmission à l'EPF PC et dans les huit jours après réception par la commune de toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA par l'EPF PC, ce dernier demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la ComAGA pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et au prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Président de la ComAGA 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 s'appuyer sur 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 le périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la ComAGA 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.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la ComAGA 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 seront prioritairement mis à disposition de la ComAGA.

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

ARTICLE 8. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC assure la maîtrise d'ouvrage de travaux de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la ComAGA et en assume l'entière responsabilité.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la ComAGA: la ComAGA s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPF PC dont la liste figure en annexe n°4 de la présente convention.

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPF PC et la ComAGA examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la ComAGA. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la ComAGA. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La ComAGA est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC et est associée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

8.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'EPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la ComAGA pour validation et confirmation de son engagement à contribuer au financement des travaux. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le financement pourra faire l'objet d'une réduction par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revente par l'EPF PC.

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La ComAGA 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 cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention projet.

La cession à toute autre personne physique ou morale que la ComAGA fera l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la ComAGA 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.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la ComAGA feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et la ComAGA après avis selon la situation des biens concernés de la ville d'Angoulême et la ville de Gond-Pontouvre, précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la ComAGA.

En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges 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 HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention.

En cas de non- respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, la ComAGA dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la ComAGA 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 ;
- le **montant des travaux** réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente, éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC plafonnés à 20 000 € ;
- le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - Impôts, taxes et assurances
 - Les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Les **frais annuels d'actualisation** correspondent à 0,5 % en zone U pour les opérations à vocation d'urbanisation.

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 la réserve du dernier alinéa de l'article 5.2 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 liées à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

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

La ComAGA se libérera 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 ComAGA 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 ComAGA 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 par le notaire seront versées au crédit du compte n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION DE PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la ComAGA au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la ComAGA reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

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

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

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

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

- évaluer l'état d'avancement de la convention de projet ;
- évaluer le respect par les opérations proposées des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

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 ComAGA et les villes d'Angoulême et de Gond-Pontouvre transmettront, 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 **10 000 000 € (dix million d'euros)**.

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de cette convention d'adhésion et de projet découlant de la convention-cadre.

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, les modalités de prise en charge par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études sont ci-après précisées.

14.2. L'engagement financier de la ComAGA

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la ComAGA rachètera le bien aux conditions fixées par l'article 9.2 de la présente convention, et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Les emprunts contractés par l'EPF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par la ComAGA.

La participation financière de la ComAGA sera appréciée au moment de la concrétisation de l'opération de logement(s), conformément à son règlement d'intervention en vigueur à la date de ladite opération de logement(s) (Cf. Article 5.2 de la convention-cadre « HABITAT » : *Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la ComAGA s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges et le règlement de participation financière de l'Agglomération en vigueur au moment de la concrétisation de l'opération.*).

Dans le cas où la ComAGA 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 révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

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

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention est fixée à 4 ans.

L'EPF PC procédera aux acquisitions et au portage pendant une durée maximum de 4 ans à partir de la date à laquelle la présente convention est exécutoire.

En dehors de tout avenant, la période d'acquisition et de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2013.

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

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la ComAGA ou l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges.

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

ARTICLE 17 - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'acquisition par l'EPF PC, la ComAGA est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 18. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La ComAGA
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

M. Philippe LAVAUD

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du
Contrôleur Général
Économique et Financier
N° 26 en date du 03 MAR. 2010
Jacques CLAUDÉ



Annexe n°1 : Convention cadre

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

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

Annexe n°4 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

