

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mercredi 19 janvier 2011

Délibération n° B-2011-02

**Convention adhésion-projet avec la commune de Saint-Xandre
relative à la « requalification du centre bourg »
en application de la convention cadre n° CC 17 – 09 – 001**

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,

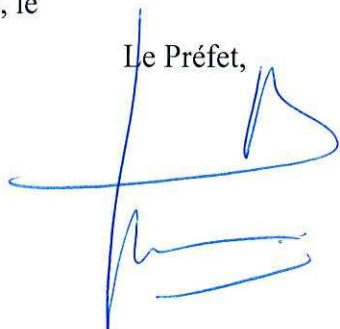
Vu la convention-cadre n° CC 17-09-001 du 5 novembre 2009,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention d'adhésion-projet entre la Commune de Saint-Xandre et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.


Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Poitiers, le

Le Préfet,



Bernard TOMASINI

Le Président du conseil d'administration



JEAN-FRANÇOIS YACAIRE

DOCUMENT DE TRAVAIL

**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 17 – 11 – 00.
« REQUALIFICATION DU BOURG »
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001**

ENTRE

**LA COMMUNE
DE SAINT-XANDRE**

ET

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

Entre

la Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Océan – 17138 SAINT-XANDRE représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 13 janvier 2011,
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 – 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 19 décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a conclu 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 (annexe n°1).

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques, a identifié six axes d'intervention prioritaire :

- ◆ une plus grande maîtrise foncière ;
- ◆ la mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
- ◆ la réponse aux besoins en logements aidés en partenariat avec les organismes HLM ;
- ◆ la poursuite de la rénovation urbaine là où elle s'impose ;
- ◆ une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
- ◆ une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Ce faisant, le PLH a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des critères particuliers, de façon à ce que :

- ◆ celles soumises aux lois SRU et DALO atteignent 20 % de logements sociaux en 2020 ;
- ◆ les autres disposent au minimum de 10 % environ de logements sociaux sur leur territoire.

Ainsi, l'objectif de production annuelle de logements sociaux au sens de la loi SRU s'établit à environ 420 unités, soit :

- ◆ 330 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI ;
- ◆ 90 logements locatifs PLS.

Ce PLH succède à celui adopté le 20 décembre 2002.

Les orientations fondamentales de ce dernier se déclinent dans le domaine de l'habitat, notamment à travers les objectifs suivants :

- ◆ favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale ;
- ◆ promouvoir un développement urbain équilibré, grâce à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité de l'offre d'habitat ;
- ◆ offrir à l'ensemble de la population un véritable droit au logement, aux services et aux équipements urbains.

La Commune de SAINT-XANDRE

La Commune de SAINT-XANDRE, 4 519 habitants au dernier recensement de 2007, se situe dans la deuxième couronne de l'agglomération Rochelaise. Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale, arrêté le 25 juin 2010, intègre SAINT-XANDRE dans « la couronne urbaine rochelaise » de ladite agglomération, dont la priorité est le réinvestissement urbain.

À ce titre, SAINT-XANDRE et les douze autres communes de cette « couronne urbaine rochelaise » se doivent d'accueillir au moins 50 % des développements urbains des fonctions habitat et équipements de proximité.

La localisation du développement urbain dans les espaces déjà urbanisés est une modalité d'urbanisation très appropriée à la diminution générale de la consommation d'espace. Le SCOT pose donc la densification en extension urbaine (30 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble de la commune de SAINT XANDRE) et la reconquête des « dents creuses » comme objectifs prioritaires.

Parallèlement, la révision du Plan d'Occupation des Sols de Saint-Xandre et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme ont été prescrites par délibération du Conseil Communautaire du 27 avril 2007.

Arrêté le 21 octobre 2010 par le Conseil Communautaire, le projet de PLU inscrit la requalification du bourg de Saint-Xandre, notamment les secteurs de l'Eglise, des Patureaux et des Mandries, comme un enjeu urbain de première importance, qui trouve sa traduction dans des orientations d'aménagement spécifiques selon les principes suivants :

- la recomposition urbaine privilégiant une augmentation de la densité par la réalisation d'immeubles collectifs en bordure d'îlot, complété d'habitat individuel au cœur du quartier
- la mixité entre habitat individuel et collectif
- la réalisation de voie intermédiaire ou desserte des nouveaux quartiers
- l'aménagement de liaisons douces structurantes entre les îlots à vocation habitat

La cohérence de ce projet nécessite toutefois la maîtrise foncière de différentes parcelles portant sur une superficie approximative de 2 hectares.

Ces opérations respectent 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 P.L.H. et de la prise en compte des orientations de développement durable dans le futur programme de constructions.

Elles sont donc éligibles à l'intervention de l'EPF PC. Elles entrent dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF PC le 5 novembre 2009 au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

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

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 009 - 001 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 5 novembre 2009 entre l'EPF PC d'une part et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle d'autre part.

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

- ◆ la réalisation des objectifs du P.L.H.,
- ◆ la prise en compte du développement durable.

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La présente convention a pour objet de définir les **engagements** réciproques que prennent la Commune 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 Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Commune et des objectifs cités dans la convention-cadre, l'EPF PC, la Communauté d'Agglomération et la Commune s'engagent dans un partenariat portant sur les objectifs suivants :

- le respect des orientations d'aménagement prévues dans le Plan Local d'Urbanisme arrêté ;
- la prise en compte des principes de développement durable, notamment à travers la mise en œuvre de la charte communautaire d'aménagement et de construction durables (annexe 4) ;
- l'utilisation rationnelle du foncier avec la construction d'au moins :
 - 15 logements à l'hectare, dans le secteur des Patureaux
 - 30 logements à l'hectare dans le secteur des Mandries et de l'Église ;
- La requalification de l'espace urbain autour de l'Église avec la construction d'habitations.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune convient de retenir les secteurs de l'Église, des Patureaux et des Mandries (repérés en annexe n°2) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'EPF PC s'articule sur la base des trois modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge ;
- ◆ phase pré-opérationnelle : périmètre vert ;
- ◆ phase d'anticipation foncière : périmètre violet

Les plans, le zonage et le règlement POS actuel et du PLU arrêté 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 Commune 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 tiers, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

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

4.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ conduire ces opérations dans le respect des objectifs du P.L.H. ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble des périmètres définis ci-dessus ;
- ◆ solliciter la CdA en vue de déléguer le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et solliciter le cas échéant, la CdA pour 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 ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;

- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, après mise en concurrence, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 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 16) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP) et à son cahier des charges.

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

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ les acquisitions soit, à l'amiable, par préemption ou par expropriation, des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune et à la Communauté d'agglomération par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune et à la Communauté d'agglomération du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

En phase de réalisation foncière, 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.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2 et aux modalités d'intervention fixées à l'article 3 de la présente convention, l'EPF PC :

- ◆ assurera une veille foncière sur le périmètre indiqué en annexe n°2 dans les secteurs des Mandries et des Patureaux (périmètres d'anticipation et pré-opérationnel) ;
- ◆ procédera, après l'accord de la Commune, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération comprise dans le secteur de l'Église, 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 Communauté d'Agglomération et la Commune de l'ensemble des acquisitions qu'il serait amené à effectuer sur le 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 Commune les copies des actes d'acquisition 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, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°4, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune s'engage à informer l'EPF PC de toutes les opportunités de cession, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Maire de la Commune :

- ◆ sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'anticipation ou pré-opérationnel ;
- ◆ sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Commune demandera à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme 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.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'effectue de manière totale sur le périmètre de réalisation foncière.

La Commune :

- ◆ transmettra à l'EPF PC, avec copie à la CDA, dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

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

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un 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 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.

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

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

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

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.

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

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 cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention d'adhésion-projet.

La cession à toute autre personne physique ou morale que la Commune, 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 acquis par l'EPF PC, 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 cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Commune 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 Commune. 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 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 et le futur cahier des charges de cession.

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

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.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme de l'ensemble des coûts directs supportés par l'EPF PC, de frais de structure correspondants à 0,5% des dépenses de l'action foncière, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation).

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 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 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 DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 11.2) réalisera le bilan d'exécution annuel. 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 au regard des objectifs prévus dans la convention cadre. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention d'adhésion-projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 15.

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

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

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. — 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.

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

En adhérant à la convention-cadre, la Commune est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, 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 de La Rochelle 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 de La Rochelle, 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 de La Rochelle 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.

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

L'EPF PC et la Commune conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF PC, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associant la Commune et l'EPF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF PC.

ARTICLE 12. — 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 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 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un encours de deux millions cinq cent mille euros (2 500 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC 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 cas échéant, à la commune, le montant de ses participations diverses sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

13.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par 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 Commune.

Dans le cas où la Commune 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 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter, après avis de la commune, 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-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 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée initiale de la convention est fixée à 4 ans à compter de la date de signature.

À l'issue de cette échéance, elle pourra être reconduite par avenants successifs, dans la limite d'une durée totale maximum de 10 ans. À défaut, il sera mis fin de plein droit à 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 de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2014.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix, après mise en concurrence
- ◆ avancement significatif (aménagement, dépôt des autorisations d'urbanisme...) du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et cahier des charges.

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.

ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 17. – 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
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Christian PEREZ

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**
n° du

Annexe n°1 : Convention-cadre

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

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

Annexe n°4 : Charte communautaire d'Aménagement et Construction Durables