

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 décembre 2011

## Délibération n° B-2011-11

**Approbation de la convention adhésion-projet  
relative à la convention cadre n° CC-17-09-002  
avec la commune de Floirac  
et la communauté d'agglomération Royan Atlantique**

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 17-09-002 du 19 avril 2010,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention d'adhésion-projet entre la Commune de Floirac, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique 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 21 déc. 2011

Jean-François MACAIRE

Le Préfet,

  
Yves DASSONVILLE

## DOCUMENT DE TRAVAIL

**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET  
« VILLAGE INTERGÉNÉRATIONNEL DE FLOIRAC »**

**RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CCA 17 - 09 - 002**

ENTRE

**LA COMMUNE DE FLOIRAC**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
ROYAN ATLANTIQUE**

ET

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

**Entre**

**La Commune de Floirac**, dont le siège est situé – 2, rue de la Mairie – 17120 Floirac – représentée par son maire, Monsieur James LAVERGNE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du .....

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

**d'une part,**

**L'Agglomération Royan Atlantique (CARA)**, dont le siège est situé – 107, Avenue de Rochefort – 17021 ROYAN Cedex – n° SIREN 241.700.640, représentée par son Président, M. Jean-Pierre TALLIEU, dûment habilité en vertu de la délibération du conseil communautaire du.....,

ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ;

**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 – 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

À travers les orientations de son Programme Local de l'Habitat adopté le 4 février 2008, l'Agglomération Royan Atlantique a défini sa politique du logement :

- Se positionner en tant qu'interlocuteur clé,
- Agir sur le foncier,
- Organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre,
- Traiter les besoins particuliers en logement,
- Développer un habitat durable.

Pour assurer la mise en œuvre de son PLH, le 19 avril 2010, l'Agglomération Royan Atlantique a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur son territoire visant à assurer un équilibre social de l'habitat.

Pour l'Agglomération Royan Atlantique, il s'agit de constituer avec l'EPF de Poitou-Charentes :

- ◆ un portefeuille foncier permettant la réalisation de l'objectif PLH de 375 logements locatifs publics selon la territorialisation prévue ;
- ◆ des réserves foncières visant à assurer à moyen terme le développement de d'opérations (ZAC, lotissements, etc.), mixtes (locatifs publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale, logements spécifiques à destination des saisonniers, jeunes travailleurs, gens du voyage, logements d'urgence, etc.) ;
- ◆ un outil d'observation foncière.

La convention cadre prévoit que les projets doivent au minimum respecter les engagements ci-après présentés :

- ◆ des opérations d'aménagement (de plus de 60 logements) comprenant au moins
  - 20 % de logements locatifs publics PLUS et PLAI,
  - 10 % de lots destinés à l'accession sociale à la propriété
- ◆ des programmes mixtes comprenant au moins 50% de PLAI et PLUS (soit pour un programme de 50 logements, un minimum de 25 PLAI/PLUS),
- ◆ des programmes sur lesquels, les tailles et les types de logements sont adaptés aux besoins qui ont été identifiés (mixité PLUS et PLAI dans les logements sociaux, petits logements T2, T3, T4 à privilégier),
- ◆ des projets facilement desservis par les transports urbains,
- ◆ des projets situés prioritairement à proximité du bourg et des commerces,
- ◆ des projets situés prioritairement à proximité des pôles d'emplois,
- ◆ des projets accessibles aux personnes handicapées et en perte de mobilité.

Floirac, membre de la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique, est une petite commune de 335 habitants, située au Sud du département de la Charente-Maritime. Elle a intégré dans son PLU adopté le 3 août 2007, le souhait de voir s'installer au lieu-dit « Fiolle » le projet d'un village intergénérationnel.

Après plusieurs études, le projet retenu porte sur :

- ◆ 1<sup>er</sup> tranche sur 2 ha 38 a aménagée par le gestionnaire de l'EHPAD (BGP conseil)
  - création d'un EHPAD d'une capacité d'accueil de 80 places environ
  - Un parc habité de 7 420 m<sup>2</sup>, avec deux bâtiments publics : la maison des assistantes maternelles et la salle multi fonctions ;
  - Une assiette foncière pour la réalisation de la résidence « Domiciles collectifs » de 2 770 m<sup>2</sup>, dont une salle commune pouvant être mutualisée avec la salle multi fonctions ;
  - Une assiette foncière de 4 780 m<sup>2</sup> destinée à la commercialisation de terrains à bâtir (8 lots) ;
- ◆ 2<sup>nd</sup>e tranche sur environ 3 ha aménagée par un ou plusieurs bailleurs dont un bailleur social
  - 14 logements sociaux ;
  - 18 lots en accession libre.

Le projet de la Commune de Floirac répond aux objectifs du PLH en conduisant une opération d'aménagement dont l'objectif est la création d'une soixantaine de logements répondant aux besoins identifiés et dans le respect de la mixité sociale : accession à la propriété, 20% de logements sociaux publics, locatif privé, logements spécifiques respectant les engagements du PLH.

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 réalisation de logements sociaux.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues par la convention-cadre signée entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC le 19 avril 2010, 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 - 09 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 19 avril 2010 entre l'EPF PC d'une part et la Communauté d'Agglomération 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 :

- ◆ constitution d'un portefeuille foncier pour permettre la réalisation de l'objectif PLH de 10 logements sociaux à répartir sur les communes du Sud-Est ;
- ◆ constitution de réserves foncières visant à assurer à moyen terme le développement de d'opérations (ZAC, lotissements, etc.) mixtes (locatifs publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale, logements spécifiques à destinations des saisonniers, jeunes travailleurs, gens du voyage, logements d'urgence, etc.) ;
- ◆ observation du foncier.

### **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, la Communauté d'Agglomération 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, de la Communauté d'Agglomération 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 l'objectif d'assurer la maîtrise foncière des terrains situés dans le secteur de «Fiolle» afin conduire une opération d'aménagement visant notamment à répondre aux objectifs du PLH communautaire.

La commune de FLOIRAC a affiché, dans son projet d'aménagement et de développement durable, son intention de voir s'installer au lieu- dit «Fiolle » un projet de village intergénérationnel dont une des composantes essentielles est la création d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

Les objectifs du projet sont multiples :

- rapprocher la science de la société,
- réussir quotidiennement le geste qui soigne et la présence qui prend soin,
- déployer, en sus des soins, une aide personnalisée et évolutive,
- combattre l'isolement de la personne malade,
- concilier liberté et sécurité de la personne à son domicile ou en établissement,
- opérer un accompagnement partagé entre aidants, professionnels et familiaux,
- conserver l'intimité de couple et de famille en choisissant le lieu de vie de plus approprié.

Il s'agit pour la commune et la communauté d'agglomération de la création d'un lieu de vie de qualité visant à relier les personnes entre elles sans distinction d'âge sur une superficie d'environ 5,5 ha. Pour cela, il faudra construire un espace architectural à l'échelle humaine, respectueux de l'environnement, comprenant des espaces individuels et collectifs interactifs, non désorientant et non discriminant.

### **ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

La Communauté d' Agglomération et la Commune conviennent de retenir le secteur du lieu-dit « Fiolle » à Floirac (repéré en annexe n°2) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de :

- une intervention en phase de veille foncière : périmètre vert
- une intervention en phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement PLU actuel 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 l'opération dans le respect des objectifs du PLH et des orientations d'aménagement du PLU ;
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche et une conception d'aménagement et de construction durables s'articulant autour de 4 axes fondamentaux ;
  - la qualité urbaine : vers un concept urbain et paysager ;
  - la réforme des pratiques de déplacements : vers un schéma global des déplacements au sein du projet ;
  - l'accessibilité des services et la vitalité urbaine : vers une offre en équipements, commerces et services ;
  - la préservation des ressources naturelles : vers la définition d'un concept énergétique (qualité des constructions) ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - 2011 : études de conception urbaine en lien avec la Communauté d'Agglomération (en cours) ;
  - 2011/2012 : choix du type d'aménagement (régie ; ZAC ; Partenariat Public/Privé ; opérateurs extérieurs) ;
  - Septembre 2012: début des travaux de la première phase ;
  - septembre 2014 : étude de faisabilité technique et financière pour la seconde phase ;
  - 2016 / 2017 : début des travaux de la seconde phase ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;

- ◆ déléguer à l'EPF PC le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre rouge ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et 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 ;
- ◆ 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 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 ou la Communauté d'Agglomération peuvent 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.

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 des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation 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 et/ou la Communauté d'Agglomération :**

- ◆ 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 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 8 ;
- ◆ 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 par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ 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.

#### **4.4. L'engagement de la Communauté d'Agglomération**

La Communauté d'Agglomération assurera l'information auprès de l'EPF PC quant aux évolutions et à la mise en œuvre de la politique locale en matière d'habitat ou d'aménagement du territoire.

La Communauté d'Agglomération s'engage :

- à accompagner le projet de la Commune au regard de ses compétences « équilibre social de l'habitat » et « transports et déplacements » ;
- à mettre à sa disposition les ressources et les compétences internes dans la mise en œuvre du projet ;

Par ailleurs, dans le cas d'une résiliation de la convention-cadre avant son échéance opérationnelle, la Communauté d'Agglomération honorera auprès de la commune signataire de la présente convention d'adhésion-projet, les engagements financiers et techniques auxquels elle a souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

### **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.

### **ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément aux objectifs cités à l'article 2 de la présente convention, l'EPF PC procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Village Intergénérationnel de Floirac », sise sur le territoire communal, 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 informée 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 attestations de signature des acquisitions, 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 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 les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre d'intervention.

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 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 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 selon les dispositions suivantes de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et 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.

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. — REMISE EN ÉTAT DU SITE PAR L'EPF PC**

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune.

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 Commune, celle-ci 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 Commune 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 Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

La Commune est invitée 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 Commune pour information et confirmation à l'EPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit 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 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 modalités, du calendrier de mise en œuvre 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 modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune sur la base des dispositions de l'article 4.2 précisant les droits et obligations des preneurs.

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 (ou des) tiers.

En cas de non respect des engagements mentionnés dans l'article 4.2 de la présente convention et repris pour établir les modalités et conditions de cession 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 ce même article.

### ***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 ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par **délibération n° CA-2009-10** du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;

- ◆ 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**<sup>(2)</sup> 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...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à 1 % du montant de la charge foncière pour les biens situés en zone AU.

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.

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

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

## **ARTICLE 10. — 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 9.2.

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 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) 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 16.

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 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 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 est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération, 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 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, 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 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.

### ***12.2. 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 13. — 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 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 CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €).

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

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, 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 Communauté d'Agglomération***

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à octroyer des subventions aux organismes logeurs dans le cadre de l'équilibrage des opérations de logements financés par des PLUS (Prêts Locatifs à Usage Social) ou bien des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration), aux accédants à la propriété selon les modalités définies par délibérations du conseil communautaire.-

### ***14.3. 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.

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 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 D'ADHÉSION-PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 5 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 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 le 1<sup>er</sup> janvier 2017, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et 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 ;
- ◆ réalisation 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 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 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 et à la Communauté d'Agglomération, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune et la Communauté d'Agglomération sont tenues 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 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois 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  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**James LAVERGNE**

**Alain TOUBOL**

La Communauté d'Agglomération  
représentée par son Président

**Jean-Pierre TALLIEU**

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 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser