

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi ~~Séance du mardi~~ 5 juin 2012

Délibération n° B-2012-01

---

**Approbation de la convention d'adhésion-projet en application de  
la convention cadre n° CC 17 – 10 – 001  
relative « à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et la  
construction d'équipements structurants d'intérêt général »**

**avec la communauté de communes de l'Île de Ré  
(commune du Bois-Plage-en-Ré sur le site « Rochefort 1 »)**

---

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 17-10-001 du 07 juillet 2010,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention projet entre la communauté de communes de l'Île de Ré et l'EPF de Poitou-Charentes, sur la commune du Bois Plage en Ré ;
- 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 11 JUIN 2012

Le Préfet,



Yves DASSONVILLE



Jean-François MACAIRE  
Président du Conseil d'Administration

**CONVENTION DE PROJET N° CCP 17 -- 12 -- ...**

**RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 10 - 001  
SITE DE « ROCHEFORT 1 » (BOIS-PLAGE-EN-RÉ)**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'ÎLE DE RÉ**

ET

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

**Entre**

La **Communauté de Communes de l'Île de Ré** dont le siège est 3, rue du Père Ignace 17410 Saint-Martin de Ré, représentée par Monsieur Lionel QUILLET, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n°.....en date du .....,  
ci-après dénommée « **Communauté de Communes** » ;

**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 7 juillet 2010, la Communauté de Communes a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre annexée à la présente (annexe n°1) afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et la construction d'équipements structurants d'intérêt général, 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.

Suite à l'appel à projet initié par la Communauté de Communes dans le cadre d'une étude « pour la mise en œuvre de logements locatifs sociaux sur le territoire de l'Ile de Ré », le site de « Rochefort 1 » a été retenu par la Commune du Bois-Plage-en-Ré.

Le programme envisagé porte sur la construction de 30 à 55 logements locatifs sociaux. Les études à venir, conduites par la Communauté de Communes préciseront le détail du programme et le phasage.

Ce projet, qui s'inscrit dans les obligations contractuelles de la convention cadre n° CC 17 – 10 – 001, a été validé par l'ensemble des délégués communautaires le 12 novembre 2009 à l'occasion de la restitution du diagnostic réalisé par le cabinet Géocéane.

Il est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Il entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté de Communes et l'EPF PC le 7 juillet 2010 au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

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

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

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

La présente convention a pour objets de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Communauté de Communes et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de Communes et l'EPF PC à travers la mise en place d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation de l'opération entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Communauté de Communes et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Communauté de Communes et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

### **ARTICLE 2. — LE RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC – 17 – 10 – 001**

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC – 17 – 10 – 001 signée le 07 juillet 2010, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 février 2010 et du conseil d'administration du 24 juin 2010 (annexe n°1).

### **ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

La Communauté de Communes convient de retenir le secteur de « Rochefort 1 » (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'inscrit en phase de réalisation foncière (périmètre rouge).

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

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

### **ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

#### ***4.1. Les engagements des partenaires***

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Communauté de Communes 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 en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

#### ***4.2. Les engagements de la Communauté de Communes***

La Communauté de Communes s'engage à réaliser :

- ◆ demander à la commune du Bois-Plage-en-Ré de procéder à la mise compatibilité du PLU avec le SCoT rendant possible l'opération pour 2014 ;
- ◆ les travaux de déconstruction éventuels du bâti existant ;
- ◆ les études techniques et de programmation préalables à l'opération à partir de 2012 ;
- ◆ la viabilisation des parcelles après accord entre la Communauté de Communes, la commune du Bois-Plage-en-Ré et l'aménageur quant aux modalités juridiques, techniques et financières de l'opération ;
- ◆ la construction éventuelle d'équipements structurants d'intérêt général ;
- ◆ le début des travaux sur la 1<sup>ère</sup> tranche à partir de 2014 selon un calendrier prévisionnel nécessitant d'être précisé.

La Communauté de Communes s'engage en outre à :

- ◆ solliciter auprès de la commune du Bois-Plage-en-Ré le transfert à l'EPF PC de son droit de préemption sur le périmètre de l'opération ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ 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.

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

Par ailleurs, la Communauté de Communes respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens acquis par l'EPF PC, les engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes:

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Communauté de Communes ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Communauté de Communes par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Communauté de Communes du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

## **ARTICLE 5. — LES ÉTUDES**

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

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

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

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

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Communauté de Communes, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Rochefort 1 », inclus dans le périmètre d'intervention.

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC transmettra à la Communauté de Communes les copies des attestations notariées 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, l'EPF PC et la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés dans le périmètre d'intervention, 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 ou courriel) du Président de la Communauté de Communes ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, le 1<sup>er</sup> Vice-président sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Communauté de Communes 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***

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Communauté de Communes demandera à la commune du Bois-Plage-en-Ré de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre, 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.2122.21 et suivants 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 d'intervention.

La Communauté de Communes :

- ◆ demandera à la commune du Bois-Plage-en-Ré de fournir à l'EPF PC l'ensemble des délibérations instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ demandera à la commune du Bois-Plage-en-Ré de transmettre à l'EPF PC et dans les huit jours après réception dans ses services, 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 Communauté de Communes pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et au prix proposé.

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 Communauté de Communes ou la personne désignée.

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

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieure 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 le périmètre d'intervention 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 Communauté de Communes 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 Communauté de Communes 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**

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront proposés à la Communauté de Communes sous forme d'une mise à disposition.

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

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

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

## **ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

### ***9.1. Conditions juridiques de la revente***

La Communauté de Communes rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention projet.

La cession à la demande de la Communauté de Communes à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté de Communes pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Communauté de Communes sur la base :

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

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en termes de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes 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 acquis 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** réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;



- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF PC, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....:
  - Dépenses :
    - impôts, taxes et assurances
    - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien...

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

- 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière en zone U,
- 1 % du montant des dépenses d'action foncière en zone NA ou AU,
- 2% du montant des dépenses d'action foncière en zone A ou N

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 Communauté de Communes se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes 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 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 Communauté de Communes 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 Communauté de Communes reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de 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 aux engagements prévus, 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 Communauté de Communes, 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 Communauté de Communes, 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 de Communes, 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 ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

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

## **ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La Communauté de Communes transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

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

## **ARTICLE 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 DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000 €).

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 des biens, la Communauté de Communes s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité des contributions de l'EPF PC.

### ***14.2. L'engagement financier de la Communauté de Communes***

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes.

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

## **ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

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

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

## **ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 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 au terme de la présente convention, 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 Communauté de Communes ont rempli leurs engagements respectifs :

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

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**

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 Communauté de Communes, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes 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 deux parties.

## **ARTICLE 18. — CONTENTIEUX**

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Lionel QUILLET**

**Alain TOUBOL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**,  
N°..... en date du .....

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