

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 25 mai 2010

Délibération n° CA – 2010 - 10

Approbation de la convention projet à conclure avec la communauté d'agglomération de Niort

Le conseil d'administration 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°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention projet entre la communauté d'agglomération de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes.
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

JF. MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le 28 MAI 2010

Le Préfet,

Bernard TOMASINI

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION PROJET
NIORT TERMINAL
N° CP .. - .. - ...

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté d'Agglomération de Niort, dont le siège est au 28, rue Blaise Pascal, 79000 Niort, représentée par son Président, M. Alain Mathieu, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **la CAN** » ;

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 à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Communauté d'Agglomération de Niort

Présentation succincte de la CAN

Créée par Arrêté préfectoral le 31 décembre 1999, la CAN est régie par les articles L. 5126-1 à L5216-10 et les articles L5211-1 à 5211-41-1 du Code général des Collectivités Territoriales.

Elle regroupe 29 communes, comptant au dernier recensement de juin 2006, 100 657 habitants, sur les 54 000 hectares qui la constituent.

La CAN traduit actuellement son projet d'agglomération, par le biais des documents de planification et de programmation, avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui est décliné par politique sectorielle concernant l'habitat (PLH), les déplacements (PDU), et schéma de développement économique et commercial.

Selon les documents de planification en cours de finalisation, elle a vocation à en accueillir 108 780 en 2016 (PLH) et 115 000 habitants en 2020 (SCOT).

Au carrefour de 2 autoroutes, bénéficiant de 5 échangeurs autoroutiers, et desservi par 2 lignes ferroviaires (St-Jean d'Angély/Saintes, Poitiers/La Rochelle), le territoire de la CAN jouit d'une desserte en infrastructures de communication exceptionnelle.

Au titre de sa compétence Développement économique et Aménagement du territoire, la CAN est partie prenante du projet Niort Terminal. Le site de St-Florent, cœur du dispositif, se situe sur le territoire de la CAN. Ainsi, le Conseil de Communauté, par délibération du 29 juin 2009, a approuvé, sans réserve, le protocole d'application du Contrat de Plan Etat – Région 2007-2013, relatif à l'aménagement de la plateforme multimodale Niort Terminal.

Cette délibération a permis d'assurer les partenaires du projet et du Contrat de Plan, de l'intérêt et de la volonté de la CAN de voir la mise en place de la plateforme multimodale Niort Terminal avancer rapidement.

Présentation de l'opération : le projet Niort Terminal

Il s'agit d'accueillir de nouvelles activités industrielles et logistiques complémentaires aux activités générées par le port autonome de la Rochelle, et rendre performants les échanges entre les ports de la façade atlantique, et les zones d'activités du Sud Deux-Sèvres.

Niort Terminal a pour vocation de favoriser les opérations de proximité en transport ferroviaire par la création d'un site de traitement logistique multimodal installé sur le site de Saint-Florent à Niort et par le développement des zones d'activité existantes embranchées, en particulier les ZAC Champs Albert à La Crèche et Fiée des Lois à Prahecq. Il a par ailleurs également vocation à répondre aux besoins du développement futur du Grand Port Maritime de La Rochelle, limité en foncier. Ce projet s'inscrit dans la volonté de revaloriser le transport de marchandises par fer et limiter ainsi les émissions de gaz à effets de serre.

Pour la partie concernant directement le territoire de la CAN, il s'agit de développer la plateforme multimodale sur le site de St-Florent, permettant de traiter des wagons (regroupement de wagons isolés, éclatement, ...), et offrir des services aux entreprises, tels que réparation et lavage de citernes.

Il s'agit également de profiter de l'opportunité de la ligne ECOFRET.

D'ici 2013, les futurs trains de marchandises à grande vitesse reliant Strasbourg à Hendaye utiliseront le trajet ferroviaire passant par Niort pendant les travaux de remise au gabarit de la ligne Poitiers Bordeaux.

Après 2013, date de l'ouverture d'ECOFRET, le tracé passant par Niort restera la voie alternative de circulation.

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres a assuré jusqu'à présent la coordination du projet et sa promotion.

Le Syndicat Mixte pour la promotion et le développement de la plate forme Niort Terminal constitué par les partenaires suivants : Communauté d'Agglomération de Niort, Communauté de Communes Arc-en-Sèvre, Communauté de Communes Plaine de Courance, CCI des Deux-Sèvres, est chargé de la mise en œuvre du projet.

Le Syndicat Mixte a pour objet de développer et mettre en œuvre une politique partagée par ses membres en faveur du développement du transport ferroviaire et du développement économique durables, répondant aux orientations de la politique de transport définie aux niveaux national et communautaire. Il sera le garant de l'unité du projet de plateforme et du respect des objectifs définis pour son développement ainsi que l'appui technique sur ces questions.

Lors du Conseil Syndical du 27 novembre 2009 a été débattue la question de l'acquisition du site de St-Florent. La CAN a été mandatée par le SMO pour devenir acquéreur du site.

Le site de St-Florent, situé sur le territoire de la communauté d'Agglomération de Niort

Ce site historiquement dédié au transport de marchandises est un véritable nœud ferroviaire connecté aux principales destinations nationales. Il bénéficie encore aujourd'hui de grandes possibilités d'assemblages de trains et tri de wagons. Il dispose de 15km de voies opérationnelles et d'emprises foncières conséquentes pour y réaliser du stockage tampon et des opérations de manutention pour le transfert rail-route.

La réhabilitation du site permettra d'assurer les opérations de proximité par l'éclatement et la massification des wagons isolés à destination des différentes entreprises situées sur les zones industrielles environnantes embranchées fer et ainsi apporter une réponse à la problématique des « wagons isolés », de recevoir et d'expédier des flux massifiés en direction du Port Autonome de la Rochelle et d'autres destinations, de mettre sur camions, les marchandises à destinations des entreprises industrielles ou logistiques situées sur des zones d'activités non embranchées fer.

Parallèlement, cette plateforme va autoriser la réception de trains complets sur l'axe Nord-Sud et la réception de trafics intermodaux en provenance de la région parisienne, soit un à 2 trains par semaine, qui autrefois, étaient confiés à la route.

D'une surface d'une vingtaine d'hectares, le site de st-Florent sera organisé entre plateforme de déchargement, zone de stockage (vrac et containers), parkings VL et PL, et bureaux pour les services présents.

L'organisation précise du site dépendra des démarches et études en cours. Un PPRT est en cours d'élaboration, à l'initiative de l'Etat, autour de l'entreprise Sigap Ouest. Il a été demandé à l'entreprise Arizona Chemical une étude de dangers, qui permettra d'élaborer un porter à connaissance des risques par l'Etat. En fonction de ces résultats et des études plus fines d'organisation de la plateforme, seront précisés les activités et constructions possibles sur le site.

La délimitation exacte du périmètre sera précisée avec le retour de RFF sur ses besoins techniques liés à la gestion des embranchements ferroviaires.

Cette plateforme devra être opérationnelle à l'horizon d'achèvement du CPER en cours, soit 2013. Toutefois, des acquisitions pourront être faites au-delà (2014), en fonction de la montée en puissance du projet.

Intervention de l'EPF

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 du soutien au développement économique, il s'agit de proposer un site, permettant de s'adapter aux demandes actuelles et futures des logisticiens, à l'évolution inéluctable des modes de transports de marchandises. de plus, cette plateforme permettra de diminuer les impacts des transports sur l'environnement.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

Cette action permettra de mettre en œuvre un projet porté par les collectivités locales du département, au delà de la CAN, et notamment de développer les zones d'activités embranchées du secteur, en affirmant leur rôle de desserte des zones non embranchées du sud-Deux-Sèvres notamment.

L'EPF PC et la CAN ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire niortais visant à la réalisation du projet Niort Terminal.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la CAN, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la maîtrise du foncier du site ferroviaire de St-Florent, en vue de la mise en œuvre du projet structurant de développement économique de Niort Terminal.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La CAN a décidé de retenir le secteur de st-Florent comme périmètre à enjeux, selon 2 phases.

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 des 2 modalités d'intervention prévues par le PPI :

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

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

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

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

4.2. Les engagements de la CAN

La CAN s'engage, en lien avec le Syndicat mixte Ouvert, animateur du projet, à :

- ◆ réaliser les études permettant de préciser les aménagements nécessaires pour un bon fonctionnement de la plateforme

Calendrier prévisionnel

2010	2011				2012
T4	T1	T2	T3	T4	

Etudes d'aménagement du site

Montant estimatif : 100 000 € (voir CPER) H.T.

Pris en charge par : SMO Niort Terminal

Foncier (acquisitions)

Montant estimatif : 2 000 000 € max. T.T.C
y compris frais annexes (Notaire, etc...)

Pris en charge par : la CAN

Travaux site de St Florent

Montant estimatif : 2 000 000 € H.T.

Pris en charge par : SMO Niort Terminal

- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur le quartier concerné par le projet, en lien direct avec la commune de Niort
- ◆ demander à la ville de Niort de déléguer à l'EPF PC, 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 ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

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

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la CAN (et le SMO) :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ la transmission à la CAN, des documents nécessaires au vote effectif de l'instance délibérante de la CAN, dans les délais requis (au plus tard 45j avant la date du Conseil Communautaire), pour la garantie des emprunts effectués pour cette opération.
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ la revente des biens à la CAN ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la CAN et du SMO par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la CAN du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

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 FONCIERE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPF PC s'engage :

- ◆ à assurer une veille foncière sur le périmètre pré-opérationnel – vert- (annexe n°1) et n'interviendra que de façon ponctuelle, après accord de la CAN
- ◆ procéder, avec l'accord de la CAN, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Niort terminal – Site de St-Florent », sis sur le territoire communal de Niort, inclus dans le périmètre de réalisation foncière, - rouge- (annexe n°1) ;

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 s'engage à transmettre à la CAN les copies des actes d'acquisition des biens, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune de Niort informera l'EPF PC (et la CAN) de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou mail) du Président de la CAN ou du Vice-Président délégué,

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

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

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Président de la CAN demandera au conseil municipal de la commune de Niort 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 s'effectue selon les dispositions suivantes:

- ◆ au cas par cas sur le périmètre d'anticipation ou pré-opérationnel ;
- ◆ de manière totale sur le périmètre de maîtrise foncière.

La CAN et/ou la Ville de Niort :

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

En outre, sur les dossiers de demande de préemption au cas par cas, la CAN fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auxquelles elle souhaite que l'EPF PC donne suite.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la CAN 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 Président de la CAN ou la personne désignée.

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

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la CAN 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 CAN 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 prioritairement mis à disposition de la CAN.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

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

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

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la CAN, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF PC. La commune de Niort pourra également, si elle le souhaite, proposer des terrains pour une mise à disposition de l'EPF PC, afin de renforcer la cohérence du projet.

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°3 de la présente convention.

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPF PC et la CAN (et éventuellement 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 CAN. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la CAN. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

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

La CAN 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 CAN 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 vente par l'EPF PC.

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La CAN 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 présente convention.

La cession, à la demande de la CAN 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 CAN pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la CAN feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la CAN 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 CAN. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. 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, la CAN dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la CAN ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

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

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ le **montant des travaux** réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Les **frais annuels d'actualisation** correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 0,5 % en zone U,
 - 1 % en zone AU (ou NA),
 - 2 % dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monétaire plafonnée à 1%.

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. Il est par ailleurs majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune

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

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

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

La CAN 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 CAN 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 CAN 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 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 CAN au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la CAN reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

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

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la CAN, l'EPF PC, le SMO, la ville de Niort et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la CAN ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la CAN, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

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 CAN 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 2 Millions d'€ repartis, à titre indicatif, comme suit :

- ◆ études de réalisation
- ◆ acquisitions
- ◆ gestion
- ◆ travaux

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

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de :

- ◆ 20% du coût des études prévues dans les phases d'anticipation, dans la limite d'un plafond de 10 000€ HT ;
- ◆ la totalité du coût du volet foncier des études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;
- ◆ la totalité du cout des études prévues en phase de réalisation foncière.

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, la CAN s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

14.2. L'engagement financier de la CAN

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

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la CAN s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges :

- ◆ à réaliser les travaux tels que définis dans les études préalables, pour un bon fonctionnement de la plateforme, dans le cadre du SMO
- ◆ à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ à racheter, elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des 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

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

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

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 4 ans, à compter de la date de signature de la présente convention. En effet, la plateforme devra être opérationnelle à l'horizon d'achèvement du CPER en cours, soit 2013, mais l'ensemble des acquisitions pourra être réalisée au delà de cette date.

A l'issue d'une première phase d'une durée de 1 an, un avenant valide le passage à la phase suivante. À défaut, il est 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 CAN ont rempli leurs engagements respectifs :

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

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

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'acquisition, la CAN 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 3 exemplaires originaux

La CAN
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain MATHIEU

Alain TOUBOL

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

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser