

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du jeudi 23 septembre 2010

Délibération n° CA-2010-20

**Approbation de la convention projet
« Requalification de l'entrée nord de Thouars »
à conclure avec la Communauté de Communes du Thouarsais**


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 « Requalification de l'entrée nord de Thouars » entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

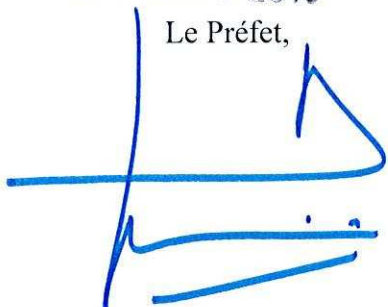

J.F. MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le 27 SEP, 2010

Le Préfet,



Bernard TOMASINI

DOCUMENT DE TRAVAIL

**CONVENTION PROJET
REQUALIFICATION DE L'ENTRÉE NORD DE THOUARS
N° CP 79 - 10 - ...**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU THOUARSAIS**

ET

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

Entre

La Communauté de Communes du Thouarsais, dont le siège est situé 4 rue de La Trémoille - 79100 Thouars – représentée par son président, Monsieur Patrice PINEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du ...30 Septembre 2010.....,

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes du Thouarsais** » ;

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 de Communes du Thouarsais

La Communauté de Communes du Thouarsais (CCT) se situe au nord du département des Deux-Sèvres (région Poitou-Charentes), en limite des départements du Maine et Loire et de la Vienne.

Aujourd'hui, 12 communes composent cette entité, soit une population de 22 557 habitants.

La population agglomérée déborde les limites communales de la ville centre et les communes périphériques sont composées d'un bourg et d'un ou plusieurs villages. Il s'agit d'un territoire cohérent constitué d'un centre et d'une périphérie rurale. Dans ce système, le bon fonctionnement de chacune des entités contribue à l'équilibre de l'ensemble.

Thouars et son agglomération constituent le deuxième pôle économique du département grâce à un fort tissu industriel. Sa dynamique économique en fait un territoire attractif pour les entreprises.

Dans son projet de territoire, la Communauté de communes du Thouarsais a formalisé un plan d'action s'appuyant sur les enjeux suivants :

- ◆ la gestion des ressources naturelles ;
- ◆ l'accompagnement du vieillissement de la population ;
- ◆ l'adaptation des logements et une offre d'habitat diversifié, mieux répartie sur le territoire ;
- ◆ l'accompagnement du développement économique et touristique du territoire ;
- ◆ une ville centre renforcée et redynamisée ;
- ◆ un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Un certain nombre d'objectifs stratégiques seront à rechercher dans les années futures :

- ◆ redynamiser le centre ancien de Thouars ;
- ◆ assurer une meilleure gestion des déplacements ;
- ◆ limiter l'étalement urbain ;
- ◆ accueillir 50 ménages par an à l'échelle du territoire communautaire ;
- ◆ valoriser la Vallée du Thouet ;
- ◆ définir une organisation urbaine durable à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire ;
- ◆ s'appuyer sur le projet TIPER (techniques innovantes pour la production d'énergies renouvelables) en lui donnant une vocation élargie ou plus globale de nature à conférer au territoire communautaire une image dynamique autour de l'énergie et du développement durable.

Le développement du secteur Nord Est de Thouars s'inscrit pleinement dans ces objectifs puisqu'il bénéficie d'un contexte favorable lié aux opérations et projets déjà engagés sur ce secteur dont l'urbanisation a été limitée pendant des décennies en raison des servitudes liées à un espace militaire et ferroviaire : le polygone de sécurité qui a contraint la zone militaire mais aussi ses abords, pendant environ un siècle a influé grandement sur son développement, empêchant notamment toute articulation entre les villes de Thouars et de Louzy mais aussi toute liaison urbanistique avec la ville centre.

De même, une grande partie des emprises ferroviaires situées à proximité du site ETAMAT et à l'Ouest de la RD 938 ont créé des servitudes non aedificandi qui actuellement sont en état de friches et dévalorisent l'image de l'entrée de l'agglomération.

Aujourd'hui la Communauté de communes du Thouarsais a l'opportunité d'acquérir les terrains militaires appartenant à l'ETAMAT (Établissement du Matériel de l'Armée de Terre).

Représentant une emprise d'environ 70 ha, situés aux portes de la ville de Thouars sur la RD938, le secteur constitue une entrée d'agglomération majeure, véritable colonne vertébrale du développement du territoire autour de laquelle s'organisent les zones d'activités existantes et en projet. Ces terrains qui servaient de dépôt de munitions sont répartis sur les communes de Thouars, Louzy et Saint-Léger de Montbrun.

L'État qui a procédé à la fermeture du site en propose la cession à la collectivité, après la dépollution, (en cours de réalisation).

Le zonage de ces terrains fait actuellement l'objet d'une procédure de révision du PLU communautaire.

La réappropriation des seuls terrains ETAMAT devra s'accompagner de la possibilité d'acquérir les terrains contigus formant le périmètre de "l'ETAMAT élargi".

Par ailleurs SNCF et RFF, dans le cadre de la réorganisation de leurs structures, seraient disposés à céder à la collectivité une partie des emprises ferroviaires dont ces 2 sociétés n'ont plus l'usage. Ces terrains et immeubles sont situés aux abords de la RD 938 et jouxtent les voies d'accès à la ville centre.

L'appropriation publique des ces emprises ferroviaires et du secteur 'ETAMAT élargi' permettraient de requalifier l'entrée Nord de Thouars en développant des zones d'habitat et d'activités économiques et tertiaires.

Dans cette perspective, une liaison viaire entre la voie départementale RD 938 et la voie principale Ouest de Thouars (Bd du 8 mai) devrait être réalisée, s'accompagnant de l'urbanisation des terrains nus adjacents, notamment, sur le secteur des Champs Prousts.

L'urbanisation du Secteur Nord Est de Thouars fait l'objet d'une étude de définition préalable à la mise en place d'une Zone d'aménagement concerté sur un périmètre global incluant les terrains sur lesquels l'intervention de l'EPF PC est souhaitée.

Par ailleurs l'opération s'inscrit dans le cadre du programme local de l'habitat en cours de constitution.

En lien avec la révision général du PLU engagée en 2011, il s'agit d'élaborer une stratégie foncière d'anticipation permettant l'acquisition par l'intermédiaire de l'EPF PC de l'ensemble des terrains dépendant des périmètres désignés à l'article 3 de la présente convention.

Le partenariat entre la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC respecte les principes directeurs et axes d'intervention défini par ce dernier tels que définis dans son programme pluriannuel d'intervention (PPI) au regard notamment du développement économique, de l'habitat, de la requalification de friches et de l'entrée Nord de la ville de Thouars selon les axes du contrat de territoire adopté par la Communauté de communes du Thouarsais.

L'opération est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du PPI 2009 – 2013.

L'EPF PC et la Communauté de Communes du Thouarsais ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur son territoire visant à l'urbanisation du quart Nord-Est de l'agglomération

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 Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Communauté de Communes du Thouarsais et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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 Communauté de communes du Thouarsais, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la maîtrise du foncier pour l'urbanisation future du quart Nord Est de l'agglomération, dans le domaine de l'habitat et des activités économiques et tertiaires comportant :

- ◆ la reconquête des friches SNCF/RFF et l'acquisition des emprises nécessaires à la requalification des quartiers de l'entrée de ville à la gare SNCF, incluant des zones d'habitat et une requalification de la voirie ;
- ◆ la réalisation de liaisons transversales entre le secteur Nord Est et la ville centre
- ◆ la veille foncière sur le périmètre élargi, support de l'étude de faisabilité en cours, préalable à la création d'une ZAC multisites.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Communauté de communes du Thouarsais a décidé de retenir les 4 secteurs (repérés en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet, la CCT a décidé de retenir comme périmètres à enjeux les friches SNCF de l'entrée de la ville de Thouars à la gare SNCF, incluant les rues Waldeck Rousseau, Danton et le quartier de la rue de La Folie ainsi qu'une emprise privée rue Danton. L'intervention de l'EPF PC s'articule sur la base des trois modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase d'anticipation foncière (à long terme) : périmètre mauve ;
- ◆ phase pré-opérationnelle (à moyen terme : 2013-2014) : périmètre orange et jaune;
- ◆ phase de réalisation foncière (à court terme : 2011-2012) : 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais

La Communauté de communes du Thouarsais s'engage à :

- ◆ lancer des études sur les périmètres dans les 6 mois suivant la signature de la présente convention et notamment l'étude de faisabilité préalable à la ZAC ;
- ◆ procéder à la révision du PLU afin d'intégrer les zones A agricoles en zone 2AU ;
- ◆ 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 d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à 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 ;
- ◆ 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.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Communauté de communes du Thouarsais:

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de 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 Communauté de communes du Thouarsais ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Communauté de communes du Thouarsais par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Communauté de communes du Thouarsais 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.

Par ailleurs, la communauté de communes du Thouarsais associera l'EPF PC dans la conduite du volet foncier de l'étude de faisabilité préalable à la création d'une ZAC « multisites » sur le périmètre d'intervention.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

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 indiqué (périmètre d'anticipation et périmètre pré-opérationnel, annexe n°1) et n'interviendra que de façon ponctuelle, après accord de la Communauté de communes du Thouarsais ;
- ◆ procéder, avec l'accord de la Communauté de communes du Thouarsais, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « réhabilitation de

l'entrée Nord-est de Thouars », sis sur le territoire communautaire, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°1 (périmètre de réalisation foncière).

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 Communauté de communes du Thouarsais les copies des actes d'acquisition des biens, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°3, l'EPF PC et la Communauté de communes du Thouarsais 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 CCT informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Président de la Communauté de communes du Thouarsais ou de la personne désignée à cet effet,

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

La Communauté de communes du Thouarsais s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier 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, la Communauté de communes du Thouarsais délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre d'intervention, 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 de manière totale sur le périmètre de maîtrise foncière.

La Communauté de communes du Thouarsais :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil communautaire 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, 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 Communauté de communes du Thouarsais fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auquel 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais ou la personne désignée.

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

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Communauté de communes du Thouarsais 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 aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

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

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 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 Communauté de communes du Thouarsais.

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 Communauté de communes du Thouarsais, 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°3 de la présente convention.

8.1 Déroulement de l'intervention technique

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

La Communauté de communes du Thouarsais est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC. La Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais, 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 du Thouarsais 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 du Thouarsais ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Communauté de communes du Thouarsais feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Communauté de communes du Thouarsais 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

Communauté de communes du Thouarsais. 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 par l'EPF PC, la Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais 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.

⁽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 Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 DE LA CONVENTION

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 Communauté de communes du Thouarsais, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais, 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 un encours de deux millions cinq cent mille euros (2 500 000 €).

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.

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de la totalité du coût 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

Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais

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

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

- ◆ Assurer le financement de l'étude de faisabilité préalable à la mise en place de la ZAC
- ◆ Mettre en place la programmation budgétaire de cette étude et de l'éventuel rachat par la collectivité des biens acquis par l'EPF (programmation pluriannuelle)
- ◆ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ le rachat par 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.

La Communauté de communes du Thouarsais, sur les études réalisées en co-maîtrise d'ouvrage avec l'EPF PC, s'engage également à contribuer à la prise en charge de leur coût sur un montant à déterminer au cas par cas

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-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 7 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

A l'issue d'une première phase de 3 ans, 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 ventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 15/10/2013.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Communauté de communes du Thouarsais ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et vente 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, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au 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, après validation par le Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC.

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 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 Communauté de communes du Thouarsais 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 du Thouarsais est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Communauté de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Patrice PINEAU

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