

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du jeudi 23 septembre 2010

Délibération n° CA-2010-25

**Approbation de la convention projet « Stade des Dunes »
à conclure avec la Communauté d'Agglomération Grand-Poitiers**

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 « Stade des Dunes » entre la communauté d'agglomération Grand Poitiers et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

JF. MACAIRE

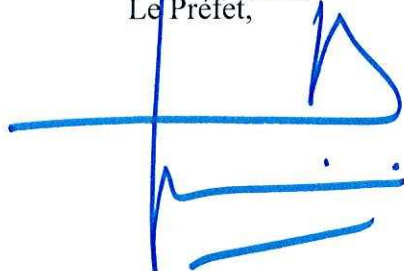
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le

27 SEP. 2010

Le Préfet,



Bernard TOMASINI



**CONVENTION PROJET
RELATIVE AU « STADE DES DUNES »
N° CP 86 - 10 -**

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND-POITIERS

ET

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

Entre

La Communauté d'Agglomération Grand Poitiers, dont le siège est –BP 569- 86021 POITIERS Cedex-
.représentée par son président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du
conseil communautaire en date du 24 septembre 2010,
Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ;

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.

Grand Poitiers

Grand Poitiers, Communauté d'Agglomération composée de 12 communes, regroupe 138 000 habitants. L'urbanisme est l'un des enjeux essentiels de Grand Poitiers. Ses objectifs sont multiples :

- ◆ développer une agglomération avec un centre, des quartiers et des centres-bourgs dynamiques ;
- ◆ assurer la présence des services de proximité ;

- ◆ garantir un logement pour tous ;
- ◆ réduire les phénomènes d'étalement urbain et ainsi protéger les espaces naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que la politique de l'habitat tiennent un rôle important dans la mise en œuvre de ces objectifs.

Dans le cadre de la cession par l'État de la parcelle cadastrée section EH n°749 dit « terrain du stade des dunes » affecté au Ministère de la Défense, Grand Poitiers est intéressé par cette acquisition effectuée, à sa demande, par l'EPF PC. L'EPF PC procédera à l'acquisition du terrain par délégation du droit de priorité dont Grand Poitiers est titulaire. Grand Poitiers envisage de mener un projet d'habitat dans une optique de mixité tant dans la typologie des logements que dans l'aspect social.

Le projet d'une opération d'habitat sur ladite parcelle sera précisé lorsque le besoin en logement sera réévalué au regard de la mise en œuvre de la ZAC des Montgorges et de la ZAC de la Mérigotte. De plus, il faudra tenir compte du nouveau tracé de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service, qui générera un flux important d'habitants compte tenu de la desserte par les transports publics dans ce secteur.

Ainsi, dans un premier temps, une phase d'anticipation, d'une durée de 3 ans, permettra à Grand Poitiers d'affiner son projet d'habitat compte tenu des différents paramètres évoqués.

Dans un second temps, une phase pré-opérationnelle, d'une durée de 5 ans, permettra à Grand Poitiers de sélectionner un opérateur privé qui sera chargé de la mise en œuvre de cette opération d'habitat.

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 développement de l'habitat.

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.

L'EPF PC et Grand Poitiers ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire Communautaire visant à aménager ultérieurement le terrain par un opérateur privé.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par Grand Poitiers et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent Grand Poitiers 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 Grand Poitiers, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à Grand Poitiers 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 Grand Poitiers, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la mise en œuvre d'une opération d'habitat. Le projet sera affiné lors de la phase d'anticipation, il conviendra d'analyser le nouveau besoin en habitat réévalué au terme de la mise en œuvre de la ZAC des Montgorges et

de la ZAC de la Mérigotte. Il sera également nécessaire de prendre en compte le tracé de bus à haut niveau de service.

Dans un premier temps, une phase d'anticipation, d'une durée de 3 ans, permettra à Grand Poitiers d'affiner son projet d'habitat compte tenu des différents paramètres évoqués.

Dans un second temps, une phase pré-opérationnelle, d'une durée de 5 ans, permettra à Grand Poitiers de sélectionner un opérateur privé qui sera chargé de la mise en œuvre de cette opération d'habitat.

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, Grand Poitiers 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 du propriétaire.

3.2. Les engagements de Grand Poitiers

Grand Poitiers s'engage à :

- ◆ déléguer à l'EPF PC son droit de priorité sur le « stade des dunes » ;
- ◆ réaliser une opération d'habitat, qui sera précisée au terme de la phase d'anticipation ;
- ◆ 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 ;
- ◆ 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 7.2 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 15.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, Grand Poitiers 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, Grand Poitiers 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.

3.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec Grand Poitiers :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ l'acquisition de la parcelle cadastrée, commune de Poitiers, section EH n°749 ;
- ◆ la gestion du bien acquis selon les dispositions prévues à l'article 5 ;

- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 6 ;
- ◆ la revente du bien à Grand Poitiers ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de Grand Poitiers par la transmission d'une copie de l'acte de vente du bien acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à Grand Poitiers du bilan financier prévisionnel annuel figurant le bien porté par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

L'acquisition se déroule 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 Grand Poitiers la copie de l'acte d'acquisition du bien, dont il s'est porté acquéreur.

Dans le cadre de la cession par l'État du terrain du Stade des Dunes, Grand Poitiers est intéressé par cette acquisition amiable effectuée à sa demande par l'EPF PC. L'EPF-PC procédera à l'acquisition du terrain par délégation du droit de priorité dont la Communauté d'Agglomération de Poitiers est titulaire.

ARTICLE 5. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Le bien n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC sera prioritairement mis à disposition de Grand Poitiers, qui procédera à la gestion et à l'entretien de celui-ci.

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

ARTICLE 6. — 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 Grand Poitiers.

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 Grand Poitiers, 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.

6.1 Déroulement de l'intervention technique

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

Grand Poitiers est invité à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

Grand Poitiers est invité 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.

6.2 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 Grand Poitiers 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 7. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

7.1. Conditions juridiques de la revente

Grand Poitiers rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, l'immeuble 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 Grand Poitiers, 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 Grand Poitiers 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, Grand Poitiers 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 Grand Poitiers feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par Grand Poitiers 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 Grand Poitiers. 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, Grand Poitiers dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

7.2. 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 Grand Poitiers 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...

Pour les opérations à vocation d'urbanisation, les **frais annuels d'actualisation** en zone U correspondent à 0,5 %.

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 3.2 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 8. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

Grand Poitiers ou la structure subrogée 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, Grand Poitiers sera tenu 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 Grand Poitiers 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 7.2.

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 9. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

Le « comité de pilotage projet » (article 10) 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 Grand Poitiers 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 Grand Poitiers 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 15.

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 10. — 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 Grand Poitiers, 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 Grand Poitiers 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 Grand Poitiers, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par l'opération proposée, 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 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

Grand Poitiers 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 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. 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 huit cent soixante quinze mille euros (875 000 €).

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.

12.2. L'engagement financier de Grand Poitiers.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, Grand Poitiers s'engage, pour le dossier respectant le cahier des charges :

- ◆ à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ au rachat par elle-même, du bien acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention selon les dispositions suivantes :
 - au terme de la phase d'anticipation si le programme de l'opération d'habitat n'est pas précisé ;
 - au terme d'un avenant prorogeant la convention pour une durée maximum de 5 ans, lorsque les terrains n'ont pas été cédés à un opérateur pour la réalisation du projet précisé avant la fin de la phase d'anticipation.

ARTICLE 13. — 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 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la présente convention d'anticipation est de 3 ans à compter de la date de sa signature. Un avenant d'une durée maximum de 5 ans prorogera la convention si le programme de l'opération à réaliser est précisé d'ici la fin de la phase d'anticipation.

L'EPF PC procèdera à l'acquisition en 2010 et assurera le portage pendant une durée maximum de 3 ans à partir de la date à laquelle la présente convention est exécutoire, à proroger par avenant pour une phase pré-opérationnelle de 5 ans supplémentaires si le programme de l'opération à réaliser est effectivement précisé.

En dehors de tout avenant, la période de portage de l'immeuble acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention.

La convention d'anticipation est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et Grand Poitiers ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition du bien identifié pour l'EPF PC ;
- ◆ précision de l'opération d'habitat.

Si tel est bien le cas, un avenant prorogera la convention dans une phase pré-opérationnelle qui sera considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et Grand Poitiers auront rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ revente du bien pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par Grand Poitiers ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession du bien, conformément aux engagements pris dans la présente et dans l'avenant, 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 Grand Poitiers et de l'EPF PC.

ARTICLE 15. - 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 Grand Poitiers l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, Grand Poitiers est tenu de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, Grand Poitiers est tenu de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. – 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

Grand Poitiers
représenté par son Président,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain CLAEYS

Alain TOUBOL

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

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale de la parcelle identifiée

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