

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 28 juin 2011

**Délibération n° CA-2011-06**

**Approbation de la convention projet  
relative à la  
« ZAC de la Contrie »  
avec la commune de La Couronne**

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°,

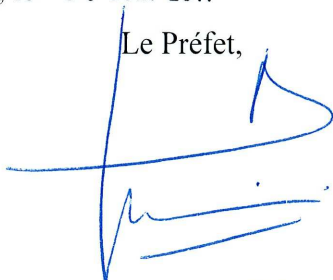
Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention projet entre la commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région  
Poitiers, le 30 JUIN 2011

Le Préfet,



Daniel TOMASINI

**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration



**CONVENTION PROJET N° CP 16 – 11 – ...  
PORTANT SUR LA « ZAC DE LA CONTRIE »**

ENTRE

**LA COMMUNE DE LA COURONNE**

ET

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

**Entre**

**La Commune de La Couronne**, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne ». représentée par son maire, M. Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du .....

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

**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 – 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

La commune de La Couronne, qui borde au sud la ville d'Angoulême, fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. Elle compte 7 334 Habitants au RGP 2007.

Ayant à faire face à une urbanisation de plus en plus diffuse et à certains signes de dévitalisation du centre ville, la Commune souhaite maîtriser son développement en optimisant le foncier disponible sous forme de zones classées « à urbaniser » au PLU.

Dans cette démarche les objectifs généraux de la Commune sont les suivants :

- Maîtriser de développement urbain de la Commune.
- Renforcer la centralité du centre ville.
- Accueillir de nouveaux habitants en proposant diverses formes d'habitat.
- Adopter une démarche de développement durable en particulier dans le domaine des énergies renouvelables

La réflexion sur laquelle s'appuie la Commune est issue d'une étude de diagnostic urbain menée sur l'ensemble du territoire communal.

Les conclusions de cette étude ont conduit la Commune, par délibération du 30 Mars 2009, à prendre l'initiative d'une démarche de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

Les études menées pour la création de ZAC ont abouti à deux zones de développement urbain et donc de projet, à proximité immédiate du centre ville :

- une zone cœur de ville qui déborde de l'autre côté de la voie ferrée Paris-Bordeaux nommée ZAC secteur « La Contrie »
- une zone nommée ZAC secteur « Les Sables »

À ce titre, la Commune requiert l'intervention foncière de l'EPF PC pour l'accompagnement de ses différents projets urbains, à savoir, la ZAC secteur « Les Sables » et la ZAC secteur « La Contrie ».

La présente convention projet concerne la **ZAC secteur « La Contrie »**.

L'opération prévoit la réalisation d'habitat, notamment d'habitat social. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la thématique « HABITAT ».

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

## Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

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

La présente convention a pour objet de définir **les engagements** réciproques que prennent la Commune et l'EPF PC pour la **réalisation d'études, l'acquisition, la gestion et la cession** des biens concernés par l'opération.

Elle précise les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune ou et opérateurs désignés par celle-ci.

Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Commune et des objectifs du PLH, l'EPF PC et la Commune s'engagent dans un partenariat portant sur la création d'une Zone d'Aménagement Concertée sur le secteur « La Contrie » dont les objectifs sont les suivants :

- favoriser l'installation de nouveaux habitants ;
- ouvrir à l'urbanisation un secteur proche des équipements et des commodités du centre ville ;
- proposer la mixité des formes urbaines pour favoriser la mixité sociale et la vie de quartier ;
- inscrire une plus grande diversité et densité de constructions dans un espace situé dans la continuité de zones urbanisées en périphérie du centre ville et respectant les éléments naturels du site.

## **ARTICLE 2. — LE PERIMÈTRE D'INTERVENTION**

La Commune convient de retenir le secteur « La Contrie », repéré sur le plan de situation et le plan cadastral en annexe n°1, comme périmètre de réalisation foncière.

Les désignations cadastrales, le plan de zonage et le règlement PLU actuel correspondants sont également annexés à la présente convention (annexe n°1).

## **ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

### ***3.1. Les engagements des partenaires***

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

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

### ***3.2. Les engagements de la Commune***

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ l'aménagement du site de La Contrie dans le respect des objectifs du PLH et reposant sur les principes suivants :
  - créer une unique voie primaire parallèle à la pente afin de desservir la partie la plus haute, une autre voie parallèle à la ligne TGV permettra de desservir le pied du coteau
  - créer des cheminements piétons paysagers perpendiculaires à la pente selon des axes visuels ou fonctionnels intéressants
  - Inscrire le bâti dans la pente et le paysage en favorisant les formes urbaines plus denses au pied du coteau
  - Privilégier l'implantation d'activités tertiaires au pied du coteau
- ◆ inscrire le quartier dans une démarche avec des exigences environnementales et mettant l'accent sur :
  - la qualité du bâti
  - la qualité des espaces publics
  - la priorité donnée aux déplacements doux
  - la limitation de l'empreinte écologique
- ◆ un programme de logements dont la répartition estimative est la suivante :

Logements sociaux	20% à 25%
Logements à prix abordable	20% à 25%
Logements en accession libre	50% à 60%

Au niveau actuel de définition de l'opération et du programme, le volume global de logements crée reste estimatif, et sa répartition en termes de formes urbaines est le résultat d'une simulation qui sera susceptible d'évoluer par la suite. A ce stade, la répartition estimative de la programmation logement s'établit donc comme suit :

Logements individuels	Environ 50 à 70
Logements collectifs	Environ 100 à 130
Total	Environ 150 à 200

- ◆ conduire cette opération selon l'échéancier de principe annexé (annexe n°2) qui sera à préciser pour prendre en compte le déroulement de l'opération (phases de concertation supplémentaires nécessaires, études complémentaires requises,...)
- ◆ 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 de la ZAC « La Contrie » ;
- ◆ 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, et ce 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 à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 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 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.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L. 213-11 du code de l'urbanisme et L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP)

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, les engagements pris dans la présente, quant au programme de l'opération, à ses modalités et au calendrier de mise en œuvre. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

### **3.3. L'engagement de l'EPF PC**

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ les acquisitions soit, à l'amiable, par préemption ou par expropriation, des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie de l'attestation notariée de signature des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

### **ARTICLE 4. — LES ÉTUDES**

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

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

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

### **ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément aux objectifs cités à l'article 1. de la présente convention, l'EPF PC procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition par acte notarié des immeubles inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n°1.

L'EPF PC rappelle qu'il s'est engagé par ailleurs à tenir informé en temps réel, la Commune de l'ensemble des acquisitions qu'il serait amené à effectuer sur le territoire communal.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC transmettra à la Commune les copies des attestations notariées d'acquisition des biens dont il se sera porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

#### **5.1. L'acquisition amiable**

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

La Commune s'engage à informer l'EPF PC de toutes les opportunités de cession, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (fax, courrier ou courriel) du Maire de la Commune ou de son représentant sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre de d'intervention foncière.

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

### **5.2. L'exercice du droit de préemption urbain**

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Maire de la Commune délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention foncière.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPFPC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune

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

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

### **5.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation**

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

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

## **ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC**

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

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

## **ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

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

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

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

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

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune sur la base des dispositions de l'article 3.2 pour préciser 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 Commune.

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

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune 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 la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par **délibération n° CA-2009-10** du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 8. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**

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

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 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 PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 10) réalisera le bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la convention-cadre.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention d'adhésion-projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 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 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention projet.

L'EPF PC et la Commune conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF PC, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associant la Commune et l'EPF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF PC.

## **ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

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

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

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

## **ARTICLE 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 un million cinq cent mille euros (1 500 000 €).

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

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, les modalités de prise en charge par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études sont ci-après précisées.

### ***12.2. L'engagement financier de la Commune***

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Les emprunts contractés par l'EPF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par la Commune.

La Commune s'engage au 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 7.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

## **ARTICLE 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 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 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET**

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 10 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

À l'issue d'une première phase d'une durée de 5 ans, un avenant valide le passage à une 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 01/07/2016.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

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

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

## **ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

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

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

En cas d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue 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 trois parties.

## **ARTICLE 17. – CONTENTIEUX**

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

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

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

La Commune  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Jean-François DAURÉ**

**Alain TOUBOL**

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

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°2 : Échéancier

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve