

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 06 décembre 2011

## Délibération n° CA-2011-18

**Approbation de la convention projet  
relative à l'aménagement du site de « La Marquina »  
avec la commune de Marennes**

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,

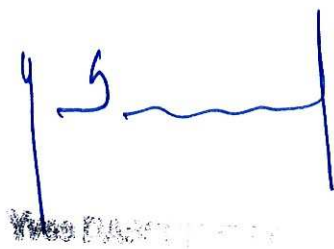
- APPROUVE la convention projet entre la commune de Marennes et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région  
Poitiers, le 21 DEC 2011

Jean-François MACAIRE

Le Préfet,



Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. S. M.' with a horizontal line extending to the right.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



**CONVENTION PROJET  
N° CP 17 - 11 - ...  
RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DU SITE DE « LA MARQUINA »**

ENTRE

**LA COMMUNE  
DE MARENNES**

ET

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

**Entre**

**La Commune de Marennes**, dont le siège est – 6, rue du Maréchal Foch 17320 Marennes – représentée par son maire, Monsieur Mickaël VALLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil .....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 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 Commune de Marennnes

Marennnes, 5 573 habitants, s'étend sur près de 20 km<sup>2</sup> sur la rive droite de la Seudre. Chef-lieu du canton de Marennnes, la commune fait partie, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997, de la Communauté de Communes du Bassin de Marennnes qui regroupe sept communes dont la population s'élève à 13 000 habitants environ. Marennnes fait également partie du Pays Marennnes Oléron qui regroupe la Communauté de Communes du Bassin de Marennnes et la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron.

Marennnes constitue le principal pôle économique du canton, l'ostréiculture étant l'une des activités clefs de la dynamique économique locale. Si Marennnes n'est pas une commune touristique au sens strict du terme, le tourisme y occupe une part grandissante dans l'économie locale.

La commune souhaite réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat et d'équipements sur un site dénommé "La Marquina", d'une superficie de 15 ha environ, à proximité du centre-ville, cet aménagement reposant sur le principe de mixité sociale, fonctionnelle et de mixité intergénérationnelle, tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable "éco quartier". Un dossier en ce sens a été déposé en octobre dernier auprès de la Région Poitou-Charentes dans le cadre de l'appel à projets « Urbanisme et Quartiers Durables » 2010-2012 (annexe n°2).

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 de l'habitat et de la qualité des projets.

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 la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire visant à permettre à la commune de Marennnes de réaliser cette opération d'aménagement**

## **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 objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune 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 Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune 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 Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la mise en œuvre du volet foncier du projet : mise en œuvre d'une opération mixte d'habitat et d'équipement sous forme d'éco quartier ;
- ◆ mise en œuvre d'un projet de développement social : vers plus de mixité sociale ;
- ◆ mise en œuvre d'un projet d'aménagement durable avec charte de développement durable ;
- ◆ dialogue renforcé en faveur du handicap et de l'enfance dans le cadre du projet ;
- ◆ innovation dans la demande d'habitat.

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

La Commune a décidé de retenir le secteur « La Marquina » (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'inscrit en phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements 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 Commune 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 Commune***

La Commune s'engage à :

- ◆ conduire ces opérations dans le respect des objectifs et des orientations figurant dans le projet objet de la convention ;
- ◆ conduire l'opération selon l'échéancier prévisionnel suivant :
  - février 2012 : premières esquisses des aménagements ;
  - mars 2013 : création de la ZAC ;
  - septembre 2013 : choix des tranches opérationnelles
  - mars 2014 : dossier de réalisation de la ZAC
  - juillet 2014 : début des travaux de la 1ère tranche :
- ◆ 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 à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

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

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la 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) et à son cahier des charges.

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 à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune 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 Commune :

- ◆ 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 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune 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**

L'EPF PC réalisera sous sa propre maîtrise d'ouvrage toutes les études portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

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

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

#### **ARTICLE 6. - LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément aux objectifs cités à l'article 2 de la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « La Marquina », sis sur le territoire communal, 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 n° 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 Commune les attestations notariées d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°3, l'EPF PC et la Commune 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 Commune 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 ou mail) du maire de la Commune :

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

La Commune 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, le Conseil Municipal de la Commune de Marennes 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 s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le 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 Commune 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 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.

### **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 Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, 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 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 ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront proposés à la Commune pour une mise à disposition.

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

## **ARTICLE 8. – LA REMISE EN ÉTAT DU SITE 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 Commune.

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 Commune, 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°4 de la présente convention.

### **8.1. Déroulement de l'intervention technique**

L'EPF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.



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

La Commune 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 Commune 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 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 présente convention.

La cession, à la demande de la Commune, à toute autre personne physique ou morale, 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 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 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- ◆ d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la 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 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 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 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 ;
- ◆ 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**<sup>(2)</sup> 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...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1,5 % en zone AU.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

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

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

## **ARTICLE 10. - 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 notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code

général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la 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 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 Commune 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 Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

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

## **ARTICLE 12. - LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Maire de la Commune 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 Commune, 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 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 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 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 remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne déboucherait pas sur l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de sa contribution aux études.

#### ***14.2. 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.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage à :

- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

### **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 d'exécution de la convention est fixée à quatre ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de cinq ans maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève le 31 décembre 2016, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la 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, après validation par le Conseil Municipal 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 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, la Commune 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 Commune  
représentée par son maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Mickaël VALLET**

**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 : Dossier d'intention – octobre 2011

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

Annexe n°4 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser