

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 5 juin 2012

Délibération n° CA-2012-..A.A

**Approbation de la convention projet
relative à la maîtrise foncière du périmètre
de la ZAC « Fief de Volette »
à conclure avec la commune d'Arvert
et
la communauté d'agglomération Royan Atlantique**

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 d'Arvert la communauté d'agglomération Royan Atlantique 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 **11 JUIN 2012**
Le Préfet,


Yves DASSONVILLE


Jean-François MACAIRE
Président du Conseil d'Administration

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
14/05/2012	V2	EPF PC	
	V6		
22/05/2012	DEF	EPF	

**CONVENTION PROJET N° CP 17 - 12 - ...
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DU « FIEF DE VOLETTE »**

ENTRE

LA COMMUNE D'ARVERT (CHARENTE MARITIME)

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE (CHARENTE MARITIME)**

ET

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

Entre

La Commune d'ARVERT dont le siège est situé à Mairie - Place Jacques LACOMBE 17530 ARVERT représentée par son maire, Michel PRIOUZEAU, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal n° du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort 17201 ROYAN cedex représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, dûment habilité par la délibération du Conseil Communautaire n° du,
ci-après dénommée « **Communauté d'Agglomération** » ;

d'autre 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° du,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

Préambule

Située en bordure de Seudre la **Commune d'Arvert** est l'une des 31 communes de la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique. Elle fait partie du canton de La Tremblade.

Le bourg est entouré de 2 gros villages (Avallon et Dirée) et comporte de nombreux hameaux. Les « claires » et petits ports résultent de l'activité ostréicole mais le paysage est également composé de plaines cultivées, de marais doux et de forêts.

L'activité économique qui a longtemps reposé sur les ressources locales liées à la mer et à la terre s'élargit aux activités touristiques et aux services tertiaires.

La population de la commune d'Arvert ne cesse de croître depuis 40 ans pour atteindre 3084 habitants en 2008.

Soucieuse de maîtriser et d'organiser son développement futur, la commune d'ARVERT porte le projet d'habitat mixte de la ZAC de Volette.

À travers les orientations de son Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 4 février 2008, la **Communauté d'Agglomération Royan Atlantique** a défini les orientations de sa politique du logement pour les 31 communes qui la compose :

- Se positionner en tant qu'interlocuteur clé,
- Agir sur le foncier,
- Organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre,
- Traiter les besoins particuliers en logement,
- Développer un habitat durable.

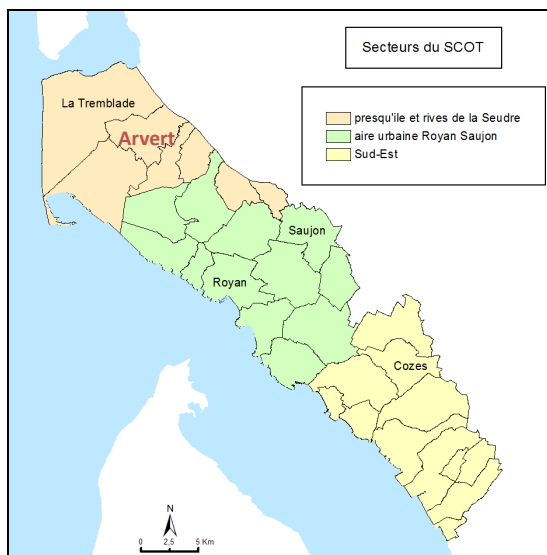
L'IMPLICATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Depuis 2008, la Communauté d'Agglomération met en œuvre le PLH en mobilisant des moyens financiers conséquents permettant d'atteindre les objectifs du PLH. Elle accompagne également les communes dans le développement de projets d'habitat qui privilégient la mixité sociale.

Un important développement du parc locatif social

Le PLH prévoit une répartition de 375 logements à produire sur l'ensemble de son territoire et répartis sur les 3 secteurs du Schéma de Cohérence Territorial approuvé en 2006 :

- Presqu'île et rives de la Seudre
- Aire Urbaine Royan Saujon
- Communes du Sud-Est



La Communauté d'Agglomération s'est résolument engagée dans le développement du parc locatif social. Ses engagements sont aujourd'hui dépassés puisque 530 logements sont livrés, programmés ou financés par la Communauté d'Agglomération au 31 mai 2012 pour l'ensemble du territoire.

Secteurs SCoT	Nombre de logements à produire indiqué dans le PLH de 2008 à 2012	Nombre de logements livrés, financés et programmés au 31 mai 2012		
		Livrés	Programmés et financés	Total
Presqu'île et rives de la Seudre	94	44	50	94
Aire Urbaine	255	64	372	436
Communes du Sud-est	26	0	0	0
Total	375	108	422	530

La commune d'Arvert fait partie du secteur « Presqu'île et rives de la Seudre » pour lequel le PLH prévoit 94 logements sociaux. 10 logements locatifs sociaux y ont déjà été livrés par Habitat 17 en 2010 avec un agrément de l'Etat de 2008.

L'accession sociale à la propriété favorisée

La Communauté d'Agglomération a également favorisé l'accession sociale à la propriété en octroyant des financements complémentaires au Prêt à Taux Zéro, notamment dans le cadre du dispositif « PASS FONCIER ». 35 ménages ont ainsi été aidés parmi lesquels 9 ont accédé à la propriété dans le secteur « Presqu'île et rives de la Seudre ». L'aide financière accordée a ainsi permis à 3 ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété à Arvert.

La Communauté d'Agglomération fait évoluer son aide à l'accession sociale à la propriété en venant maintenant compléter le Prêt à Taux Zéro+.

Vers la mixité sociale et la qualité urbaine

La Communauté d'Agglomération accompagne les communes porteuses de projets d'habitat qui le souhaitent et les invite à se tourner vers des programmes d'habitat variés comprenant des logements destinés aux ménages à revenus modestes qu'ils soient à usage locatif ou destinés à l'accession à la propriété, des logements pour des ménages à très faibles revenus ainsi que de l'habitat pour lequel les propriétaires n'ont aucune contrainte.

Les communes sont également invitées à penser leur projet dans l'environnement communal et intercommunal en termes de qualité urbaine, déplacements...

La Zone d'Aménagement Concertée du FIEF DE VOLETTE

Le « FIEF DE VOLETTE » est une "dent creuse" au sein d'une zone urbanisée qui s'est constituée au fil du temps le long des voies existantes, à proximité du centre bourg. La Commune d'ARVERT, a souhaité y créer une nouvelle zone d'habitat. Les futurs résidents du FIEF DE VOLETTE (accédants à la propriété, et notamment les primo accédants, personnes à revenus modestes...) pourront ainsi bénéficier de la proximité des services du centre bourg.

Par délibération du 2 août 2007, le Conseil Municipal de la Commune d'ARVERT a approuvé le dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concerté dans ce secteur, au nord et au sud de la voie ferrée traversant le lieu-dit Fief de Volette.

Le dossier de réalisation, adopté par délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2011, transmis au contrôle de légalité le 13 juillet 2011, prévoit la création de 122 logements sur :

- 72 terrains moyens de 400 à 450 m² pour accueillir des maisons d'environ 115 m² de SHON,
- 38 logements de 300 à 350 m² pour les primo accédants,
- 12 logements d'environ 320 m² chacun pour développer du logement locatif social.

La ZAC du « FIEF DE VOLETTE » a une surface totale de de 80 290 m².

Les objectifs de la commune d'ARVERT sont multiples :

- réaliser une opération comportant une variété de catégories de logements qui permette de répondre aux différents besoins des ménages,
- assurer une cohérence de l'urbanisation entre les secteurs nord et sud de la zone, situés de part et d'autre de la voie ferrée puisqu'ils appartiennent à une même entité urbaine,
- aménager un cœur d'ilot garantissant des conditions d'implantation, le nombre de logements et la composition architecturale du secteur avec la morphologie urbaine locale,
- réaliser un aménagement de qualité respectueux des ambiances paysagères présentes sur le site,
- création de liaisons piétonnes avec les quartiers limitrophes.

RECEVABILITE DE L'OPERATION AU REGARD DES AXES ET DES MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPF PC

Cette opération qui respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard de l'habitat, notamment de l'habitat social, 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 objectifs partagés par la Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPF PC à travers la mise en place d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation de l'opération entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités d'interventions de l'EPF PC, de la Communauté d'Agglomération 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. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre de la ZAC « FIEF DE VOLETTE » est retenu comme périmètre d'intervention de l'EPF PC (annexe 1).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base des deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- phase de réalisation foncière (à court terme : périmètre rouge) : 1ère phase de la ZAC,
- phase pré-opérationnelle de veille foncière (à moyen terme : périmètre vert) : phases 2 et 3 de la ZAC,

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

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 :

- conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues dans le dossier de réalisation (note de présentation en annexe n°2) ;
- conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement durable ;
- conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2012-2013 : procédure de marchés publics pour procéder à la viabilisation des terrains par la Commune d'ARVERT (dans le cadre d'une mise à disposition des terrains acquis par l'EPF à la Commune d'ARVERT, pendant les travaux de viabilisation) ;
 - 2014-2015 : Début des des travaux sur la tranche 1.
- communiquer à l'EPF PC, une copie des 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 pendant la durée de la convention ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme et de la ZAC dans le périmètre d'intervention et 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 ;
- mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente 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 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 ou la Communauté d'Agglomération peuvent 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, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption (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).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, 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 imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. 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;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable ou par préemption des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Commune ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;

- l'information de la Commune et de la Communauté d'Agglomération par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la Commune et à la Communauté d'Agglomération du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

4.4. L'engagement de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération s'engage à mettre à disposition de la Commune les ressources et compétences internes dans la mise en œuvre du projet.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage directe 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 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par 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 «ZAC du FIEF DE VOLETTE », inclus dans le périmètre d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, 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 de signature des acquisitions, 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.

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 dans le périmètre d'intervention, 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 (courrier, fax ou courriel) du Maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet.

- sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre de veille foncière ;

- sur les conditions techniques et financières de l'acquisition des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard dix 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.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Le Conseil Municipal, délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur la totalité du périmètre de la ZAC DU FIEF DE VOLETTE, 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.2122.21 et suivants 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.

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 d'intervention ;
- 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 d'intervention, 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 au prix proposé.

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 ou son représentant dûment habilité.

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 se faire assister d'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 sera menée par la Commune d'Arvert

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.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront proposés à la Commune sous forme d'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 MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur le périmètre défini à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

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 engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention projet.

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 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 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⁽¹⁾ 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 les biens ou en vue de leur 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(2) 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, de remise en état, d'entretien...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 0,5 % des dépenses d'action foncières en zone U,
- 1 % des dépenses d'action foncières en zone AU,
- 2 % des dépenses d'action foncières dans les zones A ou N.

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

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

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

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

La Commune se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un 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

Le « comité de pilotage projet » (article 12) 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. 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 aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

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 aux engagements prévus, la convention d'adhésion-projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

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

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

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

L'EPF PC, la communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération, la Commune et l'EPF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Président 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 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 respectera 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 et 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 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.

14.2. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération s'engage à apporter un financement au développement du logement social ainsi qu'à l'accession sociale à la propriété selon les modalités en vigueur au moment de la demande de financement.

14.3. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un ou des opérateur(s) 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.

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 remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

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 PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à **3** ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de **3** ans supplémentaires 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 au terme de la présente convention, 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 prévue.

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 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 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 et à la Communauté d'Agglomération, 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 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois 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, puis le cas échéant feront appel au Médiateur de La République.

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,

Michel PRIOUZEAU

Alain TOUBOL

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président

Jean-Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**
n° 13 du

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

Annexe n°2 : Note de présentation du dossier de réalisation de la ZAC « FIEF DE VOLETTE »

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