

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 5 juin 2012

Délibération n° CA-2012-*15*

---

**Approbation de la convention projet  
relative à la maîtrise foncière  
de la friche « Mathé »  
sur la commune du Vanneau-Irleau  
à conclure avec  
la communauté d'agglomération de Niort**

---

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 communauté d'Agglomération de Niort 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* 1 JUIN 2012

Le Préfet,



Yves DASSONVILLE

# DOCUMENT DE TRAVAIL

CONVENTION PROJET  
MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA FRICHE « MATHÉ »  
N° CP 79 - 12 - ...

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

**Entre**

**La Communauté d'Agglomération de Niort** dont le siège est à – 28, rue Blaise Pascal -- BP 193 -- 79006 NIORT Cedex – représentée par ....., autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la CAN** » ;

**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 :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

## La Communauté d'Agglomération de Niort

Créée par Arrêté préfectoral le 31 décembre 1999, la CAN est régie par les articles L5126-1 à L5216-10 et les articles L5211-1 à 5211-41-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La CAN regroupe 29 communes, sur un territoire de 54 000 hectares, et compte en 2012 une population de 101 451 habitants (qui pourrait, selon les estimations du SCOT, atteindre 115 000 habitants en 2020).

Le territoire de la CAN bénéficie d'une desserte exceptionnelle en termes d'infrastructures de communication : cinq échangeurs autoroutiers permettant l'accès à deux autoroutes (A10 Paris-Bordeaux et A83 Niort-Nantes), une gare TGV plaçant Niort à 2h15 de Paris...

La CAN a traduit son projet d'agglomération dans des documents de planification et de programmation, particulièrement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui se décline en politiques sectorielles : Plan Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbain, Schéma de Développement Économique et Commercial...

Le **Schéma de Développement Économique et Commercial** (SDEC), approuvé le 26 septembre 2011, volet économique du SCOT relatif à la planification des zones d'aménagement, intègre une dynamique de développement durable. Il s'attache notamment à la reconquête des friches industrielles du territoire et au renforcement de la qualité de l'aménagement des zones d'activités, en développant des démarches de qualité environnementale (exemples : élaboration d'une Charte de Développement Durable en 2011 pour la création de la ZAC "Le Luc - Les Carreaux" ; réalisation d'une étude de dépollution en 2011, en vue d'acquiescer la friche MATHÉ en 2012 pour y mener un projet de réhabilitation ; identification d'une surface totale de 50 hectares au sein des périmètres des différentes zones d'activités existantes, en vue d'être "restituée" à l'agriculture...).

La CAN, qui au titre de sa compétence Développement Économique et Aménagement du Territoire, porte le projet de réhabilitation du site MATHÉ, a approuvé par délibération du 26 septembre 2011, le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet de réhabilitation, qui permettrait de relancer l'activité économique dans le secteur du Marais.

## **Le projet de réhabilitation du site MATHÉ**

### Localisation :

L'ancien site industriel des Établissements MATHÉ est localisé sur la commune du Vanneau-Irleau, dans la continuité du bourg d'Irleau, et s'étend sur 6,4 hectares (dont 2,24 hectares de bâtiments). Il se trouve en zone NAI au POS de la commune (= zone naturelle à urbanisation future destinée à recevoir principalement des activités industrielles, artisanales ou commerciales) et est situé dans le périmètre du Marais Poitevin, espace naturel protégé.

### Historique du site :

Le site MATHÉ correspond à une ancienne usine de fabrication de contreplaqués en activité dans les années 1950 à 2007. Aucune cessation d'activité administrative n'a été effectuée à ce jour.

La société est en liquidation judiciaire depuis le 12/12/2008 (liquidateur judiciaire : Maître HUMEAU depuis octobre 2011).

Le site est soumis à autorisation ou déclaration au titre de la réglementation des ICPE par arrêté préfectoral du 07/01/1988.

### Description de l'ensemble immobilier :

L'ensemble immobilier est constitué de 8 bâtiments (d'une surface totale de 22 400 m<sup>2</sup>), de zones de circulations en enrobé et d'espaces verts.

### Projet de réhabilitation :

Le projet de réhabilitation de la « friche » MATHÉ est particulièrement stratégique pour le territoire, puisque sa réalisation permettrait à la fois de relancer l'activité économique dans le secteur du Marais, tout en améliorant la qualité environnementale du site et en préservant le milieu naturel.

Le pré-projet défini à ce jour prévoit la reconversion du site (qui représente un total de 6,4 hectares) en trois zones distinctes :

- une zone **économie**, de **1,4** hectare, qui correspondrait à la création d'un village d'entreprises dans la partie est du site ;
- une zone **urbanisation**, de **1,1** hectare, localisée entre le Bief d'Irleau et la partie est, qui correspondrait à la création d'habitats collectifs et/ou individuels avec l'aménagement d'espaces verts et de voiries ;
- une zone **éco-environnement**, de **3,9** hectares, sur la partie ouest du site, dont l'aménagement reste à définir, et qui pourrait à court terme être utilisée comme zone support de la dépollution.

Ce pré-projet d'aménagement devra faire l'objet d'études complémentaires et d'un travail partenarial (avec le Parc Interrégional du Marais Poitevin, la commune du Vanneau-Irleau, la DDT 79, la DREAL, la Région Poitou-Charentes, le Conseil Général 79...), afin de préciser le projet d'aménagement final, les coûts de réhabilitation correspondant, les maîtrises d'ouvrage, les cofinancements mobilisables, les délais de réalisation, le phasage du projet...

#### Projets d'activités économiques :

Depuis deux ans, les services de la CAN ont été sollicités par différents porteurs de projet intéressés par une implantation sur le secteur du Marais Poitevin, comme par exemple :

- l'AIPEMP (Association pour l'Insertion par la Protection et l'Entretien du Marais Poitevin) pour un regroupement de ses moyens humains et matériels et la mise en œuvre d'un projet de maraîchage bio ;
- l'entreprise CHARBOIS pour l'implantation d'une unité de production de biocombustibles propres à partir de déchets verts ;
- le CIVAM (Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural) et le GIE Bois-Energie du Marais Mouillé pour le stockage de plaquettes bois destinées aux chaufferies bois de collectivités...

Le sérieux des demandes a justifié que la CAN s'intéresse à la réalisation d'une zone économique au cœur du Marais, et plus particulièrement à la réhabilitation de l'ancien site industriel MATHÉ.

**Cette opération qui 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 requalification de friches industrielles, est éligible à l'intervention de l'EPF PC.**

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la CAN et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la CAN 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 CAN.

### **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 CAN, il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise du foncier, par l'acquisition de l'ancien site industriel des Établissements MATHÉ.

Le cas échéant, l'EPF PC pourra réaliser des travaux de remise en état du site, à travers sa mise en sécurité d'une part et sa dépollution d'autre part.

L'EPF PC pourra éventuellement remettre un foncier « prêt à l'emploi » en vue de la mise en œuvre du projet de réhabilitation, et procéder par exemple à la déconstruction de certains bâtiments.

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

La CAN a décidé de retenir le secteur de l'ancien site MATHÉ situé dans la continuité du bourg d'Irleau comme périmètre d'intervention (annexe n°1).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC concernera la réalisation foncière : périmètre rouge

Le plan de localisation du site, le plan parcellaire et la photographie aérienne de l'ensemble immobilier, la désignation cadastrale du périmètre d'intervention, l'extrait du règlement du POS correspondant au zonage concerné sont annexés à la présente convention (annexes n°1 et n°2).

### **ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

#### ***4.1. Les engagements des partenaires***

Dès signature et acceptation de la présente, la CAN 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 même du propriétaire, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès du propriétaire ou du mandataire.

#### ***4.2. Les engagements de la CAN***

La CAN s'engage à :

- ◆ mettre à disposition de l'EPF PC les études préalablement réalisées (Étude de dépollution – diagnostic environnemental ; Plan de gestion et analyse des procédures à mettre en œuvre dans le cadre de la réhabilitation du site ; Étude technico-économique de mise en sécurité) ;
- ◆ effectuer les études complémentaires nécessaires, et d'associer l'EPF PC à leur réalisation ;
- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations du pré-projet retenus (annexe n°3) :
  - une zone **économie** : création d'un village d'entreprises dans la partie est du site ;
  - une zone **urbanisation** : localisée entre le Bief d'Irleau et la partie est, qui correspondrait à la création d'habitats collectifs et/ou individuels avec l'aménagement d'espaces verts et de voiries ;
  - une zone **éco-environnement** : sur la partie ouest du site dont l'aménagement final reste encore à définir ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC toutes études ou décisions d'aménagement portées par la CAN ou un tiers ;
- ◆ demander à la commune du Vanneau-Irleau de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre 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 CAN 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 CAN s'engage, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, à respecter les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges. Dans le cas contraire, la CAN 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 CAN :

- ◆ les études foncières ou en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ l'acquisition du bien situé sur la commune du Vanneau-Irleau, correspondant à l'ancien site MATHÉ ;
- ◆ la gestion du bien acquis selon les dispositions prévues 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 CAN ou aux opérateurs désignés ;
- ◆ la transmission à la CAN d'une copie de l'attestation de signature de l'acquisition des biens par l'EPD PC ;
- ◆ la transmission à la CAN des documents nécessaires au vote effectif de l'instance délibérante de la CAN, dans les délais requis (au plus tard 45 jours avant la date du Conseil Communautaire) pour la garantie des emprunts effectués pour cette opération ;
- ◆ la diffusion annuelle à la CAN 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**

Des études préalables pourront être menées si nécessaire par la CAN, notamment afin de préciser l'opération d'aménagement : scénarios et usages futurs, de conditions de faisabilité (techniques et financières), phasage des étapes de conception et de réalisation...

### **ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE 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 CAN, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « réhabilitation du site MATHÉ », sis sur le territoire de la commune du Vanneau-Irleau, inclus dans le périmètre d'intervention.

L'acquisition se déroulera 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 s'engage à transmettre à la CAN, la copie de l'attestation notariée d'acquisition des biens par l'EPF PC.

### **6.1. L'acquisition amiable**

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

La CAN informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant les biens situés dans le périmètre d'intervention, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec le propriétaire (ou le mandataire) pour l'acquisition des biens qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Président de la CAN ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, le 1<sup>er</sup> Vice président, sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention foncière.

La CAN 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.

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

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la CAN demandera au conseil municipal de la commune du Vanneau-Irleau de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre d'intervention, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.21 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 CAN :

- ◆ 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 ;
- ◆ demandera à la commune du Vanneau-Irleau de transmettre à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant le 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 CAN 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 Président de la CAN ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, le 1<sup>er</sup> Vice président.

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 CAN 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 sera mise en œuvre que lorsque la phase d'acquisition amiable n'aura pas abouti et que les délais impartis au projet nécessiteront une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la CAN 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 CAN 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 l'expropriation.

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

Dès la fin de l'intervention spécifique éventuelle de l'EPF PC, les biens seront mis à disposition de la CAN.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 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 CAN, 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 CAN 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 à la présente convention.

La cession à la demande de la CAN à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la CAN 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 CAN 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 CAN seront établies conjointement par l'EPF PC et par la CAN 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 présente convention également approuvé par la CAN.

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 CAN dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

## 9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté d'Agglomération 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 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 et taxes
    - \* assurances
    - \* 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 1 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA) et à 0,5 % en zone N.

<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.

*<sup>(3)</sup> 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.*

## **ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION DE PORTAGE FONCIER**

La CAN 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 CAN 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 vente 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 de Poitou-Charentes.

## **ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) réalisera un 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 CAN 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 CAN reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de 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 de 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 / EVALUATION DE LA CONVENTION**

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la CAN, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la CAN 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 CAN, 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 CAN 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 s'engage à maintenir 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 D'EUROS (1 000 000 €).

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 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 des biens, la CAN s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC.

#### ***14.2. L'engagement financier de la CAN***

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un ou des opérateurs pour la réalisation du projet initialement prévu, la CAN s'engage à racheter les biens aux conditions fixées par la présente convention.

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

- ◆ réaliser les travaux tels que définis dans les études préalables ;
- ◆ 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, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Dans le cas où la CAN 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 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... 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 DE 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 ventes devra donc être réalisé avant cette date.

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

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

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...), après validation par le Conseil Communautaire de la CAN et l'EPF PC en cas de nécessité.

### **ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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 CAN l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la CAN 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 s'engagent à rechercher un accord amiable.

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

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de Niort  
représentée par .....,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

.....

**Alain TOUBOL**

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

Annexe n°1 : Plan de localisation du site

Annexe n°2 : Photographie aérienne de l'ensemble immobilier  
Désignation cadastrale du périmètre d'intervention  
Extrait du règlement du POS correspondant au zonage concerné

Annexe n°3 : Projet d'aménagement / réhabilitation du site  
Délibération du 26/09/2011 « Développement Economique – Principe de l'acquisition par la  
CAN d'un ensemble immobilier situé sur la commune du Vanneau-Irleau »

Annexe n°4 : Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF PC