

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 10 juin 2014

Délibération n° CA-2014-30

**Approbation de la convention projet
relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires
à la réhabilitation du centre historique de la ville et du secteur de la gare
à conclure avec la Ville de Parthenay**

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 entre la Ville de Parthenay et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 19 JUIN 2014
La Préfète,



Christiane BARRET

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

**CONVENTION PROJET MULTISITE
N° CP 79 - 14 - ...
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NÉCESSAIRES À LA RÉHABILITATION
DU CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE ET DU SECTEUR GARE**

ENTRE

LA VILLE DE PARTHENAY (79)

ET

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

Entre

La Ville de Parthenay, dont le siège est situé à – Hôtel de Ville – 2, rue de la Citadelle – 79200 PARTHENAY – représentée par son maire, Monsieur Xavier ARGENTON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

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, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

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, 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. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son PPI 2014-2018, les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels.

Au service de chacun des territoires, et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes petites ou moyennes et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ce domaine, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre de ce PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

Projet

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Cette convention prévoit les leviers pour la mise en œuvre concrète de ces principes.

La Ville de Parthenay

La Ville de Parthenay, sous-préfecture des Deux-Sèvres, capitale de la Gâtine, avec ses 10 400 habitants se caractérise par son patrimoine, le paysage bocager et une importante politique culturelle et événementielle. Elle représente pour le territoire gâtinais un pôle attractif dont la vitalité doit être confortée et développée.

Depuis 2002, la Ville de Parthenay dispose d'un secteur sauvegardé, telles que La Rocheille, Saintes ou Poitiers. Cette reconnaissance souligne l'intérêt historique et la qualité des monuments médiévaux et l'architecture de certains bâtiments plus récents comme le Palais des Congrès.

En lien avec l'élaboration du PLU et pour répondre aux enjeux de la Ville, la Municipalité a lancé, à partir de 2008, un projet global de requalification et de renouvellement urbain du cœur de ville qui repose sur un ensemble d'actions publiques et privées dans des champs d'interventions diverses (jalonnement, déplacements, espace public, habitat, animations, communication...). Ainsi, cette démarche intègre tous les aspects d'une politique urbaine comme l'habitat, les transports, les infrastructures, l'accessibilité au centre-ville, la valorisation du patrimoine, le tourisme...

Ces enjeux ont été traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme pluricommunal (PLU) des communes de Châtillon-sur-Thouet, Parthenay, Pompaire et Le Tallud approuvé le 26 mai 2011, qui identifie le centre-ville historique et le quartier de la Gare de Parthenay comme les principaux enjeux de reconquête urbaine du territoire. Le PLU pluricommunal a fait l'objet d'une modification et une modification simplifiée depuis son approbation sans porter atteinte au PADD.

Les objectifs du PLU pluricommunal s'articulent autour de 7 axes développés dans le PADD :

- organiser le développement urbain
- conforter le rôle de Parthenay comme pôle d'activités de la Gâtine
- offrir un niveau d'équipements collectifs à l'échelle du bassin d'habitat
- renforcer l'accessibilité
- promouvoir un environnement naturel et urbain de qualité
- assurer une gestion durable des ressources
- protéger les personnes et les biens vis-à-vis des risques et des nuisances

Sur le secteur du centre historique, la Ville a également lancé un important programme d'amélioration de l'habitat en centre-ville avec la mise en œuvre d'une OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et Renouvellement urbain) arrivant à échéance en juillet 2014.

Le bilan partiel de l'opération indique qu'entre 2009 et 2014, 166 logements ont bénéficiés d'aides dans le cadre de cette OPAH-RU. Les travaux ont été réalisés pour des propriétaires occupants et dans des logements localisés. Un tiers des travaux réalisés comprenait une réfection de façade. Les autres projets de rénovation avaient pour objectifs :

- la réalisation de logements adaptés ;
- la remise sur le marché d'habitats vacants ou très dégradés ;
- une amélioration de la qualité énergétique des habitations.

Projet

Pour les 44 projets d'amélioration énergétique réalisés (programme « Habiter Mieux »), les économies d'énergie réalisées en comparant aux consommations avant travaux varient entre 25 et 79 % pour une moyenne de gain de 38%.

Le secteur du commerce a été soutenu avec la rénovation de 36 devantures, modifiant ainsi l'aspect des rues commerçantes et encourageant à la reprise des cellules vides.

Le suivi et le financement du programme ont été réalisés avec le concours de l'Anah, du Pays de Gâtine, les caisses de retraites, la région et le prêt Procivis. L'opération représente un financement par la Ville de plus de 320 000 € sur les 1 390 000 € d'aides accordés, pour une enveloppe globale de travaux de 3 430 000 € TTC, enveloppe estimée à 4 million d'euros en fin d'opération.

L'opération a également permis la remise sur le marché du locatif de 10 logements vacants et l'adaptation au vieillissement ou au handicap de 11 logements (+ 7 en projet).

Le PADD du PLU pluri communal ne comporte pas d'objectif chiffré en logement pour Parthenay. La volonté sur le secteur du PLU est d'accueillir 1 000 nouveaux habitants d'ici 2020. Ainsi, pour atteindre cet objectif, la résolution des quatre communes est de construire 750 logements, sur la période 2010-2020.

Le SCoT du Pays de Gâtine en cours d'élaboration détermine comme objectif de renforcer la position de la Ville de Parthenay dans son rôle de centre urbain du Pays de Gâtine. À elle seule, la Ville doit répondre à 16% de l'objectif de 3 840 résidences principales supplémentaires à 12 ans sur le territoire du SCoT, Sur ces 615 logements, 20% au moins doivent être obtenus grâce au réinvestissement urbain, par résorption de la vacance ou renouvellement urbain, soit plus de 120 logements avant 2026.

La Ville de Parthenay souhaite poursuivre la politique engagée sur le centre-ville en définissant les objectifs de partenariat suivants :

- densification avec recyclage de dents creuses ;
- résorption de la vacance ;
- réhabilitation de logements ou espaces commerciales vétustes ;
- réalisation d'équipements structurants ;
- favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- rendre des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- amélioration de la qualité énergétique des bâtiments.

Sur le secteur de la Gare, le PADD du PLU expose que certaines zones d'activités qui se sont traditionnellement développées à proximité des pôles d'habitat, se trouvent aujourd'hui enclavées dans le tissu urbain. Leur développement n'est aujourd'hui plus compatible avec l'environnement bâti et d'autres espaces plus adaptés leurs ont été dédiés. Elles peuvent donc être à l'origine d'un programme de renouvellement urbain, En outre, le SCoT du Pays de Gâtine souhaite favoriser développement d'une offre d'accueil immobilière au sein de la Ville notamment par la création d'espaces tertiaires de qualité.

Dans son projet « Quartier gare de demain, horizon 2020 », la Ville de Parthenay souhaite développer un espace multimodal autour du site de la gare et valoriser des friches industrielles en pôle tertiaire et de services.

La mise en valeur du secteur passe par l'amélioration des modes de transports doux à travers la connexion des cheminements piétons et des itinéraires cyclables aux circuits existants, Des démarches ont été faites dans ce sens notamment par des propositions telles que le prolongement de la voie verte départementale jusqu'en gare de Parthenay ou encore la mise en place d'une traversée sécurisée des voies ferrées.

En partenariat avec le Département des Deux-Sèvres et la Région Poitou-Charentes, des démarches de concertation visant à prendre en compte les réseaux de transport et l'organisation du covoiture devraient permettre de compléter les actions en faveur de la réduction des déplacements automobiles individuels.

projet

En parallèle, le secteur à proximité immédiate des voies ferrées évolue depuis quelques années avec l'attribution de nouvelles fonctions aux friches industrielles. L'opération a débuté par la construction de la Maison de l'Emploi et des Entreprises de Parthenay et Gâtine en 2010. Le Centre Médico-Psychologique attenant doit ouvrir ses portes en 2015. Un projet d'immeuble tertiaire d'une surface utile de 1200 à 1400 m², sur une parcelle de la Ville de Parthenay, fait actuellement l'objet d'une étude technique.

Afin d'achever la mutation de cet espace, la Ville souhaite donner une nouvelle vocation à du foncier sous utilisé pour la réalisation d'un programme tertiaires et de services portant notamment sur la requalification d'anciens silos agricoles. Ce programme serait complété par une prise en compte des déplacements doux et des questions de stationnement sur le secteur.

Dans le cadre de la convention, l'EPPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion, de réhabilitation de friches industrielles et de quartiers dégradés. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

L'EPPF, par la présente convention et à travers son ingénierie foncière et ses capacités d'intervention, accompagnera la Ville afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire déclinant concrètement des objectifs définis en application du Plan pluriannuel d'investissement (PPI 2014-2018).

Ces opérations respectent les principes directeurs de l'EPPF tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, au regard notamment du renouvellement urbain en centre bourg et du recyclage de foncier industriel et ferroviaire dans un souci d'économie d'espace.

Elles sont donc éligibles à l'intervention de l'EPPF.

L'EPPF et la Ville ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court et moyen terme, une politique foncière sur le territoire communal contribuant la réhabilitation de bâtis dégradés notamment dans le centre historique de la Ville et la réhabilitation de friches sur le secteur de la Gare. Cette convention prévoit les leviers pour la mise en œuvre concrète des principes directeurs de l'EPPF.

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 Ville et l'EPPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Ville et l'EPPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la présente convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPPF et de la Ville, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPPF seront revendus à la Ville et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Il est également convenu que le partenariat portera sur la réalisation d'un diagnostic foncier, la veille et la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre du projet de requalification du centre-ville et du secteur de la gare.

ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'intervention retenus correspondent à la zone urbanisée de la Ville, son « Centre historique » et le secteur de la gare repérés en annexe n°1 comme périmètres à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF se situe en :

- ◆ périmètre d'étude portant sur la zone urbaine de la Ville pour la réalisation d'un diagnostic foncier (périmètre élargi permettant d'envisager une réflexion et un aménagement d'ensemble sur le centre-ville et le secteur de la gare) : périmètre jaune. Ce périmètre pourra être réduit, même significativement, au cours du diagnostic foncier qui sera engagé afin de cibler les zones à enjeux très opérationnels ;
- ◆ périmètre pré-opérationnel de veille foncière : périmètre vert ;
- ◆ périmètre de réalisation foncière : périmètre rouge.

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, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, 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 signature et acceptation de la présente, la Ville et l'EPF 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.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programme et de préfaisabilité avant tout contact avec des opérateurs aménageurs ou constructeurs. Il est en effet essentiel que ces éléments soient bien étudiés en vue d'un appel à projet concurrentiel permettant d'envisager une cession directe et une limitation maximale du risque financier pour la collectivité.

3.2. Les engagements de la Ville

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

- ◆ intégrer une densité confortable et exemplaire (au minimum 40 logements/hectare) dans les programmes de logements, afin de favoriser une insertion dans le tissu urbain mais également de profiter des opportunités foncières portées par l'EPF pour répondre aux besoins en logements sur la Ville, notamment en logements abordables ;
- ◆ arrêter un projet et conduire les opérations dans le cadre d'une démarche et d'objectifs ambitieux et innovants d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivants :

➤ Pour le centre-ville :

- enjeux d'aménagement : résorber la vacance, réhabiliter l'habitat indigne et les dents creuses, favoriser l'accessibilité, développer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle avec notamment la

réalisation d'équipements publics nécessaires au territoire, maintenir l'activité commerciale, notamment :

- « POPSEM », 78 rue Jean Jaurès : commerce en RDC et logements aux étages
 - « TIPIC SAMARINE », 55-57, rue Jean Jaurès : Equipements publics ou logements pouvant être adaptés à un public particulier
 - Immeubles vacants réhabilités ou reconstruits à destination d'habitat et suivant la localisation et la configuration du bâtiment avec un espace commercial en RDC.....
- nombre prévisionnel de logements : 10 à 20 logements sur le périmètre de réalisation foncière
 - un objectif de 40 à 60 logements à « remettre en service » sur l'ensemble du périmètre pré-opérationnel est envisagé sur la durée de la convention
 - 270 m² dédiés à l'activité commerciale
 - 1 100 m² destinés à de l'équipement
 - selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2014/2015 : études de conception urbaines ;
 - 2015/2016: élaboration du programme d'actions ;
 - 2017 : début des travaux sur la 1^{ère} tranche ;

➤ Pour le secteur de la gare :

- enjeux d'aménagement : réhabiliter de friches industrielles et ferroviaires, donner une fonction tertiaire et de services au secteur et favoriser la multi modalité et le stationnement sur le périmètre (10 000 m² environ en périmètre de réalisation foncière et près de 60 000 m² en veille foncière) ;
 - éléments de programme : déconstruction des anciens silos et construction de bâtiments à usage de bureaux et d'activité avec la possibilité d'opérations mixtes (logements + bureaux + locaux commerciaux)
 - nombre prévisionnel de m² créés : 3 000 à 4 000 m² de surface utile.
 - un objectif de 10 logements est envisagé sur cette zone en reconversion, sur la durée de la convention ;
 - la réalisation de 2 700 m² de bureaux et 300 m² de locaux commerciaux ;
 - selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2014/2015 : études de conception urbaines ;
 - 2015/2016: élaboration du programme d'actions ;
 - 2018 : début des travaux sur la 1^{ère} tranche ;
- ◆ associer étroitement l'EPF aux études pré-opérationnelles ;
 - ◆ déléguer à l'EPF, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention (pré-opérationnel et d'intervention) sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ; la délégation du DPU sur le périmètre d'étude interviendra au cas par cas selon les enjeux fonciers ;
 - ◆ communiquer à l'EPF 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 ;

Projet

- ◆ transmettre à l'EPF 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 d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, 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 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 ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, après appel à projet concurrentiel, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Ville 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 Ville ou le(s) opérateur(s) retenu(s) respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, 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 :

- obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- début des travaux.

Dans le cas contraire, la Ville ou le(s) opérateur(s) retenu(s) dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les éventuelles minorations foncières et cofinancement d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

3.3. L'engagement de l'EPF

L'EPF assurera en partenariat avec la Ville :

- ◆ en maîtrise d'ouvrage directe, les études foncières et de préféabilité et en partenariat avec la commune les études pré-opérationnelles, dans l'objectif de conseiller au mieux la Ville en vue d'optimiser la rentabilité foncière et de limiter le risque financier de l'opération ;
- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;

Projet

- ◆ la revente des biens à la Ville ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s), après appel à projet concurrentiel ;
- ◆ l'information de Ville par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ÉTUDES

L'EPF réalisera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un diagnostic foncier sur le secteur urbanisé de la Ville identifié en annexe 1 couvrant le « Centre historique » de la Ville et le quartier de la gare qui conduira à une connaissance partagée de ces secteurs d'enjeux. L'EPF accompagnera ainsi la Ville dans l'élaboration d'une stratégie foncière sur ce périmètre visant plus précisément le recyclage des dents creuses et les opérations de renouvellement urbain, y compris au travers des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières très dégradées. L'objectif de ce diagnostic sera particulièrement d'identifier les leviers et le potentiel d'une optimisation de l'utilisation des opportunités foncières au sein de l'emprise urbaine.

Ce diagnostic permettra l'identification de nouveaux secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en déshérence, ...) susceptibles d'être précisées ultérieurement par des périmètres d'intervention foncières dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment.

Une attention toute particulière sera portée au repérage :

- du foncier inoccupé à usage d'habitation, commercial, d'espace ferroviaire ...
- du foncier très dégradé...
- des parcelles mutables susceptibles d'accueillir des opérations d'habitat, et notamment d'habitat aidé.

L'EPF contribuera ainsi, avec la Ville, à la réalisation du référentiel du foncier mutable sur ce périmètre.

L'EPF met également à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique. À travers son expertise, l'EPF sera en mesure de conseiller la Ville et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des acquisitions envisagées afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

➤ **Études de pré-faisabilité**

Ainsi, sur les périmètres d'intervention identifiés lors de l'étude foncière, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de pré-faisabilité généralement proposées aux collectivités.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière. Elles permettent également de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

Ces études permettront également de préciser les périmètres d'intervention, d'alimenter la négociation foncière et ainsi de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

➤ **Études pré-opérationnelles**

Projet

L'étude pré-opérationnelle basée sur un diagnostic partagé permettra :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

► Appels à projet

L'EPF assurera le pilotage des consultations d'opérateurs auxquels la Ville sera associée lors du choix de l'opérateur.

L'EPF sera étroitement associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville. Il contribuera au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur. Ces études seront partagées avec l'EPF à chaque étape afin de s'assurer que les perspectives de cessions sur des projets adaptés sont maintenues.

À travers son expertise, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Ville et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Une réflexion particulière sera engagée par la Ville, en partenariat avec l'EPF et les services de l'Etat compétents, sur les interventions possibles des opérateurs spécialisés dans la rénovation du parc privé en centre ancien, ainsi que sur le cadre institutionnel et financier permettant leur accompagnement.

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « réhabilitation du cœur historique de la Ville » et du « Quartier gare de demain », inclus dans les périmètres 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 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 s'engage à transmettre à la Ville les attestations notariées 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, l'EPF et la Ville conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

5.1. L'acquisition amiable

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

Projet

La Ville informera l'EPF de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

À compter de la signature de la convention, seul l'EPF assure les négociations avec les propriétaires et les occupants et peut demander un avis auprès de France Domaine.

L'EPF n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Ville ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions financières et techniques de l'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

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

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF 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.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres de réalisation foncière et de veille foncière sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels et au cas par cas sur le périmètre d'étude.

La Ville :

- ◆ fournira à l'EPF l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le délèguant à l'EPF sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettra à l'EPF, dans les huit jours après réception et afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions :
 - toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres de veille foncière et de réalisation foncière,
 - les DIA présentant un enjeu situé dans le périmètre d'étude ;
- ◆ communiquera à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF demande l'avis de France Domaine. Il fait ensuite une proposition de prix d'achat à la Ville pour validation et accord sur la suite à donner quant à la décision définitive de préempter.

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 Ville ou la personne désignée.

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 pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat. En cas de retrait de vente puis de nouvelle notification de vente du même bien à des conditions similaires à la DIA initiale, l'EPF poursuivra la procédure.

Il est rappelé que le recours à la procédure de préemption se fonde sur la mise en œuvre d'un projet réel et antérieur à la décision de préemption. La définition par la Ville d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF est une condition d'intervention de ce dernier.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Projet

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF en partenariat avec la Ville 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 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 constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Ville prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

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

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

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

En amont de l'acquisition, lors de la validation des conditions d'acquisition, la Ville précisera par écrit si elle souhaite une mise à disposition des biens.

Dans le cas contraire, l'EPF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

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

ARTICLE 7. — LA MISE EN ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPF réalisera, en lien avec la Ville, 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.).

Il est précisé qu'en cas de d'intervention pour des travaux de remise en état du foncier (déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité, archéologie préventive, ...), l'EPF pourra préconiser à la Ville d'envisager de procéder par groupements de commande sur le secteur.

En ce qui concerne les travaux à réaliser sur les fonciers acquis par l'EPF, ce dernier s'attachera à optimiser les interventions en fonction des marchés de travaux en cours dans la région afin de diminuer au maximum les coûts à supporter par le projet in fine.

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

Projet

La Ville rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Ville 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 Ville 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 Ville ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPPF 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 Ville seront établies conjointement par l'EPPF et par la Ville sur la base :

- des dispositions de l'article 3.2 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 Ville.

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 généraux guidant l'intervention de l'EPPF. À cette fin, l'EPPF sera associé aux études de préféabilité et à l'élaboration de la consultation visant le choix du cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre les objectifs, 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'EPPF, la Ville ou l'opérateur désigné dédommagera l'EPPF, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

8.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPPF 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'EPPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPPF, 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 ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

Projet

- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière⁽³⁾

⁽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.

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

⁽³⁾ Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière, différencié suivant les secteurs d'intervention, correspond pour les opérations à vocation d'urbanisation en centre bourg ancien à 1 % des dépenses d'action foncière et de 1,5% en zone U hors du centre bourg.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF, sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 de la présente convention.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommage l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les éventuelles minoration foncière et cofinancement d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

projet

ARTICLE 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Ville se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF 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 Villes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Ville 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 Ville 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 8.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 10. — 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 Ville, l'EPF et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera coprésidé par le maire de la Ville ou son représentant, et le directeur général de l'EPF.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Ville, soit de l'EPF pour :

- ◆ réaliser le bilan annuel d'exécution de la présente convention : évaluer l'état d'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement des projets de la Ville au regard des objectifs prévus ;
- ◆ 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.

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

Dans la mesure où les projets d'aménagement précisés par la Ville restent conformes aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention multi projets se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

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

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 au titre de son P.P.I. 2014-2018.

ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Ville transmettra 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.

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

ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPF

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION D'EUROS HT (1 000 000 € HT).

Dans le cadre des études, l'EPF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût des études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et de l'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession.

L'EPF répercutera le montant de ses participations aux études non pris en charge sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Ville s'engage à rembourser à l'EPF la totalité de la contribution de l'EPF aux études.

12.2. L'engagement financier de la Ville

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

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de la convention

Par ailleurs, dans le cas où la Ville décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF pour l'engagement des opérations, notamment celles concernant l'élaboration du diagnostic foncier.

ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF 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 dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014

L'EPF répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 4 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 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 et la Ville ont rempli leurs engagements respectifs :

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

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.

ARTICLE 15. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville
de Parthenay
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Xavier ARGENTON

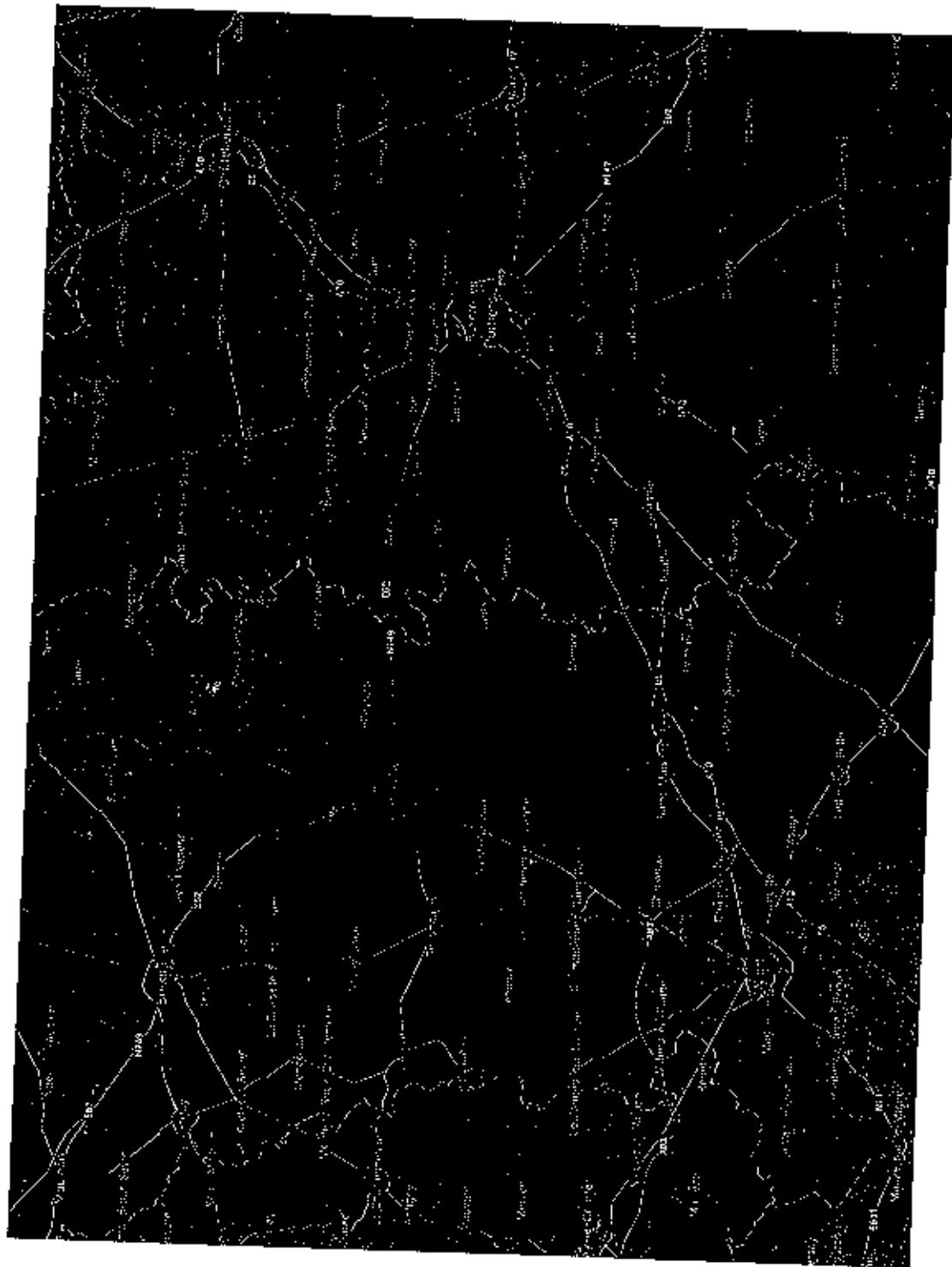
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/. en date du

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

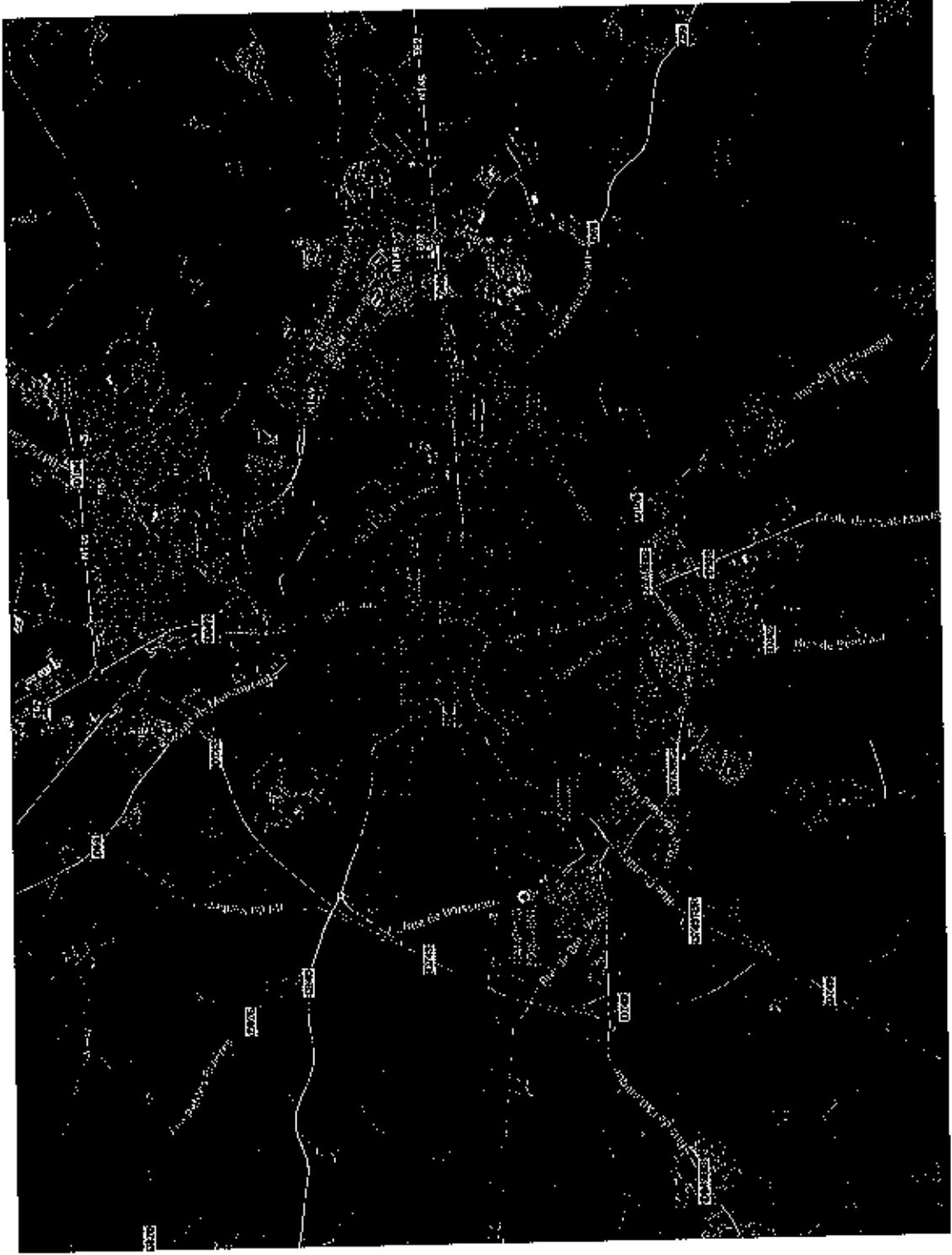
Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention projet
Parthenay



Conseil d'administration du 10 juin 2014

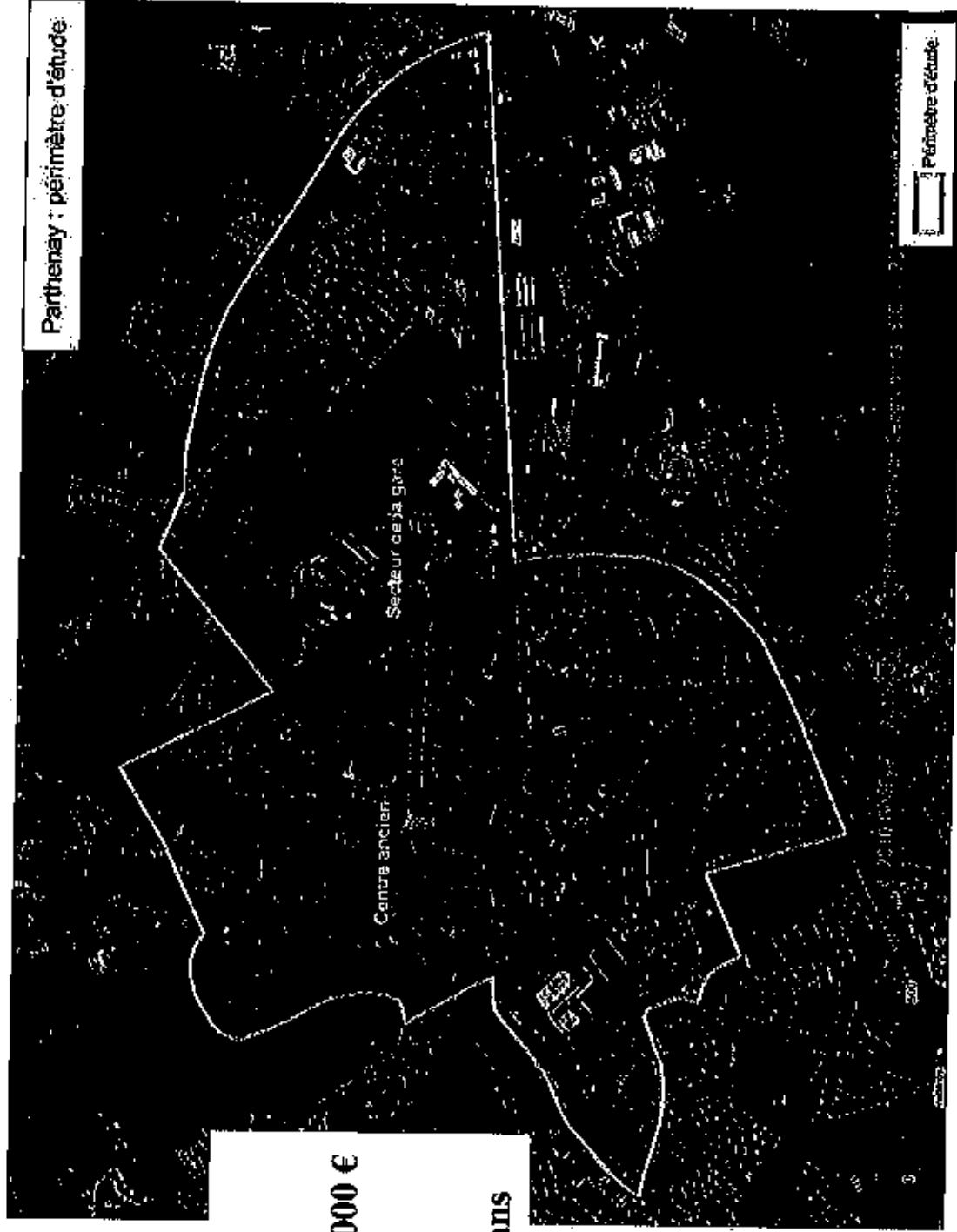
Convention projet Parthenay



Conseil d'administration du 10 juin 2014

Convention projet Parthenay

- **Projet urbain**
- **engagement financier : 1 000 000 €**
- **échéance de la convention
4 ans + éventuellement 4 ans**



Conseil d'administration du 10 juin 2014

Convention projet

Parthenay



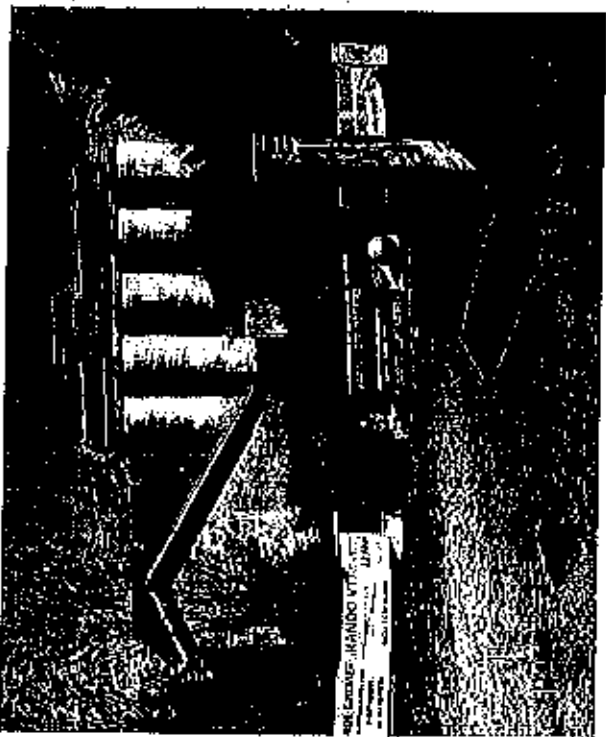
- Projet urbain

- engagement financier : 1 000 000 €

- échéance de la convention
4 ans + éventuellement 4 ans

Conseil d'administration du 10 juin 2014

Convention projet Parthenay



	Périmètre de réalisation (1 ha)
	Périmètre de veille (9,1 ha)
	Propriétés de la commune

- **Projet urbain**
- **engagement financier : 1 000 000 €**
- **échéance de la convention 4 ans + éventuellement 4 ans**

Conseil d'administration du 10 juin 2014