

Annexe 2

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CHARENTE**  
LE DÉPARTEMENT



**CONVENTION ADHÉSION-PROJET  
N° CCA 16 - 14 - 062  
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES  
À LA RÉALISATION DE LA VOIE DOUCE  
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 - 005**

ENTRE

**LA COMMUNE DE JARNAC**

**LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE**

ET

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

**Entre**

**La Commune de Jarnac**, dont le siège est situé – Place Jean-Jaurès – 16200 JARNAC – représentée par son maire, Monsieur François RABY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
ci-après dénommée « **la commune** » ;

**d'une part,**

**Le Département de La Charente**, dont le siège est à – Hôtel du Département, 31 Boulevard Émile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par Monsieur François BONNEAU, son Président, dûment habilité par une délibération de la commission permanente du 06 février 2015,  
ci-après dénommé « **le département** »

**d'autre part,**

**et**

**L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-103 en date du 09 décembre 2014,  
ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**d'autre part,**

# PRÉAMBULE

Les collectivités riveraines du fleuve Charente et le Département de la Charente se sont engagés dans la réalisation d'une voie destinée aux modes doux de déplacement (piétons, cyclistes, éventuellement cavaliers) dans le val de Charente, entre l'agglomération d'Angoulême et la limite avec la Charente-Maritime. Cette section de 72 kilomètres est partie intégrante d'un itinéraire inscrit au schéma national des vélo-routes et voies vertes validé par le comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) en 2010. Il a pour vocation de relier les 2 vélo-routes européennes de la côte atlantique dite VI (Roscoff – Hendaye) et de la V3 (Jeumont – Hendaye).

Ce projet s'intègre dans la politique du Grenelle de l'environnement et du développement des modes de déplacements non polluants. Il est également une réponse à la demande sociétale d'espaces récréatifs et de plein air et s'adresse tant aux charentais qu'aux touristes qui pourront ainsi découvrir le Val de Charente à travers son histoire, son patrimoine, ses paysages et ses richesses environnementales.

Il s'agit concrètement, et dans sa majeure partie, de la réhabilitation de l'ancien chemin de halage ou de chemins blancs qui bordent le fleuve ou s'en éloignent ponctuellement. Certaines sections, de faible longueur, sont à créer pour assurer la continuité de l'itinéraire.

Afin d'obtenir la maîtrise foncière sur l'intégralité du parcours et de pérenniser les investissements qui seront consentis par les collectivités territoriales, le projet a été déclaré d'utilité publique par un arrêté signé du Préfet de Charente le 3 avril 2014 et le département de la Charente a conclu un partenariat avec l'EPF pour permettre aux communes et communautés concernées, de conduire une politique foncière active visant à assurer la maîtrise foncière de la voie douce. En complément, d'autres actions foncières pourront être menées à l'échelle de l'ensemble des territoires : boucles et de dessertes, reconversion de friches en espaces naturels (par exemple), aménagements de valorisation du patrimoine bâti ou naturel en Val de Charente dans le respect des principes du développement durable.

## La commune de Jarnac

Jarnac est une ville d'environ 4 500 habitants, située à l'ouest du département de la Charente, à mi-chemin entre Angoulême à l'est et Cognac à l'ouest.

Le tracé tel qu'arrêté aujourd'hui est le fruit d'une concertation menée avec l'ensemble des collectivités concernées depuis 2009. Il vise à concilier les intérêts touristiques, environnementaux et économiques.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre le département et l'EPF. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

**L'EPF, le département et la commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire la maîtrise foncière de la voie douce en Val de Charente.**

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

### CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

#### ARTICLE 1.1 — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par le Département, la Commune et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent le département, la commune et l'EPF 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 périmètre de la convention cadre ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF de le Département et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

À ce titre, la Commune confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières et de préfaisabilité en vue de la cession ;
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Commune ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. À cet égard, dans le cas où la Commune percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Commune s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

## **ARTICLE 1.2 — L'ADHÉSION DE LA COMMUNE À LA CONVENTION CADRE**

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 005 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et le Département de la Charente.

À ce titre, la commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre.

## **ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

**La Commune a identifié en complément de la « voie douce » une parcelle ombragée contigüe sur laquelle elle souhaite procéder à des aménagements, seul un périmètre de réalisation portant sur l'emprise de la voie douce objet de la DUP est retenu sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée (périmètre rouge).**

- Projet 1 : « Voie douce » (parcelle AB 272):

Il s'agit de l'emprise d'une parcelle identifiée dans la déclaration d'utilité publique portant le chemin de halage. La limite extérieure sera d'environ 9 m sauf quand une limite naturelle ou artificielle logique s'impose.

• Projet 2 : « aménagement d'une parcelle ombragée » (parcelle AB 186) :

Il s'agit de procéder à un aménagement paysager avec la création d'un espace de loisir/détente incluant une parcelle contiguë déjà propriété de la ville. Cet aménagement vise à préserver la qualité paysagère et environnementale de ce site boisé et à mettre en valeur la biodiversité du lieu.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la Commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Commune, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La Commune s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme. Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études). Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, 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. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DIX MILLE EUROS HT (10 000 € HT) selon la répartition prévisionnelle suivante :

- ◆ Voie douce : SIX MILLE CENT EUROS HORS TAXES (6 100 € HT)
- ◆ Parcelle boisée : TROIS MILLE NEUF CENT EUROS HORS TAXES (3 900 € HT)

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et d'éventuelles études.

### **ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION**

#### **4.1 - Durée de la convention**

La durée de la convention est de **3 ans**, à compter de la première acquisition sur le périmètre désigné ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignants jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

#### **4.2 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, le département, signataire de la convention cadre, la Commune et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Commune ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Commune s'engage 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.

**À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de 15 jours ouvrés.**

#### **4.3 - Bilan annuel de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

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 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

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.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

#### **4.5 - Transmission d'informations**

La Commune transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Commune transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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.

## **CHAPITRE 2. — LES ÉTUDES (RÉFÉRENTIEL FONCIER)**

La commune n'ayant pas de projets d'aménagement connexes à la voie douce, l'ensemble des dispositions liées au chapitre 2 des conventions de l'EPF ne s'applique pas.

### **ARTICLE 5. – L'ÉTUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

### **ARTICLE 6. – L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER**

### **ARTICLE 7. – LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION**

## **CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIÈRE**

### **ARTICLE 8. – L'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 Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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 Commune 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 Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Commune précisera

donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Commune s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement 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 ;

#### **ARTICLE 9. – LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis des Domaines. En conséquence, la Commune ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Commune sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Commune s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Commune à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Commune s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Commune transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Il est précisé que l'emprise concernant la voie douce fait déjà l'objet d'une DUP signée le 3 avril 2014.

L'EPF poursuit l'ensemble de la procédure. À ce titre, il mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation en procédant aux enquêtes parcellaires. L'EPF sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit. La commune 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 le département, la commune 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 expropriation.

## **ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS**

### **10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Commune, les biens sont remis en l'état à la Commune qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Commune à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

Il est précisé que :

- les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire ;
- les biens présentant un intérêt environnemental pourront être proposés au CREN pour en assurer la gestion temporaire.

La Commune désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Commune visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien.

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

### ***Cas particuliers des biens occupés au moment de l'acquisition***

#### **Gestion des locations et occupations**

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

#### **Cessation des locations et occupations**

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Commune.

En particulier, la Commune et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Commune. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Commune conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Commune décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la convention.

#### **ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

##### **12.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Commune rachètera par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

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

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

Si, de sa propre initiative, la Commune ne réalise pas sur le périmètre de réalisation le projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

##### **12.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF 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.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentées 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'EPF, 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**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées par l'EPF 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 ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de préparation du foncier 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**<sup>(2)</sup> 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

*<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.*

*<sup>(2)</sup>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 Commune bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

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.

### 12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention. S'agissant d'une opération à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts, le taux d'actualisation correspondra à l'érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

La Commune et le/les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Commune est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

## **CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

La Commune se libèrera 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 Communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

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 14. — RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Commune renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

**ARTICLE 15. — CONTENTIEUX**

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

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

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

La Commune de Jarnac  
présentée par son Maire,

Le Département de la Charente  
représenté par son Président,

**François RABY**

**François BONNEAU**

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

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/132 en date du 08 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention