

CHARENTE MARITIME
COMMUNE D'ARVERT
Membres en exercice : 22
Membres présents : 17
Membres ayant pris part au vote : 20

**PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 9 MAI 2022**

L'an deux mille vingt deux le neuf mai à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame PERAUDEAU Marie-Christine, Maire
Présents : Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, , Georges RIGA, Bertrand ROCHE, Sandrine SAGOT, Manuela BOISSEAU, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX, Philippe MAISSANT, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER

Absents ayant donné pouvoir :

Denis PIERRE à Eric BAHUON, Laure RAISON à Marie Christine PERAUDEAU, Isabelle BRUNEAU à Béatrice BRICOU

Absent : Daudet DIMITRI

Absente excusée : Jacqueline GIRAUD

Secrétaire de Séance : Thierry GUILLON

Date de convocation : 29 avril 2022

DE 050-2022 APPROBATION DU PV DE LA PRECEDENTE REUNION

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à se prononcer sur la rédaction du procès verbal de la réunion du 28 avril 2022.

Adopté à l'unanimité

DE 051-2022-5-8-1 AUTORISATION A ESTER EN JUSTICE

rapporteur : Madame le Maire

Une procédure a été introduite par les consorts TRAMAUX Paule, TESORIO Christian, DENIZET Jean-Pierre, LAFOUGERE Gérard, CROUZILLAC Didier, BRAULT Pierre et GIRAUD Jacqueline, demeurant rue du Moulin Brulé devant le tribunal administratif de POITIERS le 30 mars 2022, afin d'obtenir l'annulation de la décision du 8 février 2022 accordant le permis de construire à la SARL LE CLOS DE LA PRESQU'ILE (permis de construire n° 017 021 21 A 0072) qui concerne la construction de 26 maisons groupées dans le cadre d'une opération de logements à loyer modéré.

Par l'intermédiaire de l'assurance communale, Maître BROSSIER Valérie a été nommée pour représenter la Commune. Il convient néanmoins de prendre une délibération autorisant Le Maire à défendre les intérêts de la Commune dans cette affaire et à désigner Maître BROSSIER pour représenter la commune.

Vu le Code général des collectivités territoriales et, notamment, ses articles L2122-22, L2132-2 et L 2132-3 ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal par 19 voix pour et une abstention

- AUTORISE Madame le Maire à représenter la commune en justice dans le cadre du recours déposé par les consorts TRAMAUX Paule, TESORIO Christian, DENIZET Jean-Pierre, LAFOUGERE Gérard, CROUZILLAC Didier, BRAULT Pierre et GIRAUD Jacqueline,
- DESIGNE Maître BROSSIER avocat pour représenter la commune
- ADOPTE le projet de convention d'honoraires, joint à la présente délibération
- AUTORISE Madame le Maire à signer la dite convention

rapporteur : Madame le Maire

Monsieur Philippe PICON ne prend pas part au vote.

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilitée 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation, pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

La Commune d'ARVERT avait signé une convention en 2015 avec l'EPFNA et la Communauté d'Agglomération pour assurer une veille foncière sur le centre bourg d'ARVERT, qui constitue le cœur du village qui a été renforcé par les aménagements créés depuis 2010 à savoir une halle couverte, le regroupement des professions de santé et l'arrivée de plusieurs commerces de première nécessité. Sont également présents à proximité les structures d'accueil pour les enfants et différents services (mairie, poste...).

La Commune souhaite pour les personnes âgées autonomes, proposer une solution d'hébergement située à mi-chemin entre le domicile et la maison de retraite avec des prix de loyers plus abordables que celui d'une maison de retraite.

Créer des logements adaptés en centre bourg près du pôle santé et des commerces permettra :

- aux personnes âgées de ne pas être isolées géographiquement et socialement.
- de tisser des liens intergénérationnels avec les habitants du village.
- de maintenir leur autonomie.

L'opération pourra également comprendre la construction d'habitations pour les ménages à revenus modestes et pour les jeunes.

Ce site situé en cœur de village, bénéficie de la présence de la totalité des réseaux. L'intervention de l'EPF permettra un portage foncier le temps de finaliser un partenariat avec des aménageurs et le montage financier de cette opération.

Discussion :

Intervention de Madame BRICOU

Vous nous présentez aujourd'hui une convention de partenariat avec l'EPFNA pour la production de logements sociaux adaptés pour les personnes âgées autonomes ainsi que la construction d'habitations pour les ménages à revenus modestes et pour les jeunes en raison de l'offre très peu développée sur la commune correspondant à 2,64 % de logements sociaux : ce taux tient-il compte des opérations en cours ?

Le taux présenté correspond à celui retenue par les services de l'Etat en application de la loi SRU : il ne prend en compte que les logements réalisés et occupés au 31 décembre de l'année 2021. Pour mémoire, la commune doit atteindre le niveau de 25 % de logements aidés soit environ 350 logements.

Combien d'entre-vous ont lu les documents ? Si nous avons bien lu et si nous avons bien tout compris, en résumé, le périmètre du projet est déjà défini et la Commune va valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle. Nous notons que par cette convention, la collectivité signe pour un engagement financier maximal estimé par l'EPFNA à 700 000 € HT, et qu'il conviendra d'inscrire au budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention, c'est à dire dans 18 mois, Nous notons également qu'il conviendra de prendre en charge un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15 % du montant de l'acquisition, sans autorisation de la commune, cela nous semble énorme.

La somme de 700 000 € correspond à un budget dédié à la Commune d'ARVERT pour une période de 18 mois. L'EPFNA a fait part du projet communal à plusieurs aménageurs. Trois ont manifesté leur intérêt. Les propositions seront présentées ultérieurement au Conseil Municipal après finalisation. Passé le délai de 18 mois, la Commune peut solliciter un avenant. Les dépenses courantes de gestion correspondent aux frais de portage des acquisitions et aux frais liés aux interventions du personnel dans le cadre d'une assistance technique à la Commune.

- pourquoi ce dossier, en grande partie déjà ficelé par l'ancienne municipalité, n'a t-il pas fait l'objet d'un examen par les membres de la commission urbanisme ?

La Commune n'est pas maître du temps dans ce projet. Il était prévu de présenter la convention. Un premier courrier a été envoyé en octobre 2021 pour solliciter le renouvellement de la convention. Suite à une réorganisation des services de l'EPFNA, la demande de la Commune n'a pas été traitée. Madame le Maire est donc intervenue auprès du Directeur pour que ce dossier soit repris. Par ailleurs, la Commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner sur des terrains concernés par cette veille foncière. Une décision doit donc être prise.

- pourquoi le présenter dans l'urgence en séance de travail pour le faire approuver à suivre par le Conseil municipal, dans la précipitation et sans laisser un délai de réflexion ?

L'inscription en séance de travail avant le conseil avait été prévue pour pouvoir répondre à l'ensemble des questions des membres du Conseil Municipal et donner des informations plus complètes avant le vote.

- De nombreux programmes sont déjà engagés (ZAC fief de volette, Lotissement le Haut Fouilloux, préemption bâtiment Les Moulinades avec projet point d'accueil social et logements). Pourquoi ne pas achever ces programmes, faire le bilan de ces réalisations avant de s'engager dans de nouveaux programmes de production de logements orientés vers de l'offre locative sociale ?

Encore une fois, la commune n'est pas maître du temps. Les autres programmes se poursuivent selon un planning maîtrisé par les élus. Pour ce projet, il s'agit de décider si la Commune met en application un programme prévu depuis plusieurs années et qui a fait l'objet d'études sous le mandat précédent.

- Qui sont les 7 propriétaires dont le foncier figure sur le secteur d'intervention ? Ont-ils été informés du classement de leur propriété en périmètre de veille ? Ont-ils été informés des conditions de réalisation du projet ? Si l'information n'est pas faite, envisagez-vous de la faire ?

Seules trois propriétés en indivision sont concernées : pour les terrains faisant l'objet de la DIA déposée en mairie, les propriétaires ont été informées depuis longtemps sous l'ancien mandat et sous ce mandat (3 rendez-vous avec elles ou leur chargé d'affaires, un courrier envoyé en décembre 2020 à l'une des soeurs). Pour les autres propriétaires, l'un répond systématiquement depuis les contacts pris sous la municipalité précédente, que cette affaire sera à régler avec ses enfants. Un propriétaire n'est pas informé.

- Dans quelles conditions seront réalisées les acquisitions ? A quel tarif, sachant que les terrains concernés sont classés en zone UB et que l'engagement financier maximal de l'EPFNA est fixé à 700 000 € HT ?

Les acquisitions seront réalisées si les terrains venaient à faire l'objet d'une cession. De plus, si la Commune ne souhaite pas préempter, l'EPFNA n'interviendra pas. Les acquisitions sont généralement réalisées au prix de vente sauf écart important avec l'estimation des domaines

- le règlement d'intervention définissant les conditions d'intervention de l'EPFNA ne figure pas en pièce jointe comme mentionné dans la convention. Cette annexe est très importante puisqu'elle précise les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention et ses modalités de résiliation. Considérant que les signataires déclarent avoir pris connaissance de cette annexe et en accepter toutes les conditions sans réserve, il est indispensable d'en prendre connaissance dans son intégralité avant de signer la convention à intervenir. On ne peut pas donner un blanc-seing.

Le règlement a été effectivement diffusé tardivement. En revanche, les conditions restent les mêmes que celles qui vous ont été présentées pour la délibération du 4 octobre 2021, date à laquelle l'EPFNA est intervenu avec votre accord pour l'acquisition de terrains sur la ZAC FIEF DE VOLETTE. Le règlement a une date de validité 2018-2022 comme spécifié dans l'exposé des motifs.

La discussion étant close, Madame le Maire procède au vote.

Les membres du Conseil Municipal

CONSIDERANT l'intérêt que représente ce partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine pour la réalisation des objectifs précédemment présentés

Après en avoir délibéré, par 18 voix pour et 1 voix contre

ARTICLE 1

ADOPTENT les termes de la convention jointe en annexe

ARTICLE 2

AUTORISENT Madame le Maire à signer cette dernière.

DE 053-2022-2-3-2 DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE

rapporteur : Madame le Maire

Monsieur Philippe PICON ne participe pas au vote

Dans la continuité de la délibération précédente, il est proposé aux membres du Conseil Municipal de déléguer l'exercice du Droit de préemption à l'EPFNA, sur les parcelles concernées par la convention opérationnelle.

L'EPFNA a ainsi en charge l'acquisition, la gestion et la cession des biens immobiliers situés dans le périmètre d'intervention dont le plan est présenté en annexe.

Cependant, il s'avère que d'un point de vue juridique, le Conseil Municipal ne peut déléguer un droit qu'il a déjà délégué précédemment au Maire et ce, tant que l'acte de délégation demeure en vigueur. Aussi, convient-il de rapporter (retirer) la délégation du droit de préemption consentie au Maire sur le périmètre d'intervention de l'EPFNA afin que le Conseil Municipal puisse recouvrer sa compétence et déléguer à l'EPFNA le droit de préemption urbain.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L 210-1, L 211-1, L 211-4, L 213- 2 relatifs à l'instauration du droit de préemption ;
- les articles L 213-3 et R 213-1 relatifs à la délégation du droit de préemption ;

Vu les articles L 2122-22, 15° et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux conditions d'exercice du droit de préemption ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2006 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2007 portant institution du droit de préemption urbain sur les zones U indexées, AU indexées et 1 AU, délimitées dans le PLU approuvé le 14 décembre 2006,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2008 ayant porté des précisions sur la délibération en date du 26 mars 2007

Considérant que pour qu'il puisse remplir sa mission de portage foncier sur le secteur du centre bourg, l'EPF NA doit bénéficier d'une délégation du droit de préemption urbain ;

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal par 18 voix pour et un contre

ARTICLE 1

DELEGUENT le droit de préemption urbain à l'EPF NA, uniquement sur le périmètre défini sur le plan annexé à la présente et pour la durée de la convention conclue avec l'EPF NA et de ses avenants éventuels

ARTICLE 2

AUTORISENT le Maire ou son représentant à transmettre à l'EPF NA, dès réception en mairie, toutes déclarations d'intention d'aliéner (DIA) portant sur une propriété située dans ce périmètre ;

ARTICLE 3

AUTORISENT le Maire à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 30.

Le Maire
MC PERAUDEAU

SCP BCJ - BROSSIER - CARRE - JOLY
19 rue Claude Berthollet, 21 de la République III
86000 POITIERS
Tél : 05 49 30 00 02 - Fax : 09 70 06 31 67

2220109 - ARVERT / TRAMAX et autres - VB/MLF

CONVENTION D'HONORAIRES

LES SOUSSIGNES,

➤ La SCP BCJ BROSSIER CARRE JOLY, Avocats près la Cour d'Appel de POITIERS, dont le siège social est situé 19 rue Claude Berthollet, 86000 POITIERS, agissant par ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ci-après dénommée « l'Avocat ».

D'UNE PART,

➤ La Commune d'ARVERT dont le siège est situé hôtel de ville, BP. 31, Place Jacques Lacombe, 17530 ARVERT, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés es qualité audit siège,

Ci-après dénommée « le client ».

D'AUTRE PART,

SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT :

Article 1 : MISSION CONFIEE A L'AVOCAT.

Le client confie à l'Avocat le soin d'assurer la défense et la représentation de ses intérêts, et de l'assister dans le cadre de la procédure qui a été introduite devant le Tribunal Administratif de Poitiers à son encontre par Madame TRAMAX et autres (instance 2200846-2) afin d'obtenir l'annulation de la décision du 8 février 2022 accordant le permis de construire à la SARL LE CLOS DE LA PRESQU'ILE.

Pour l'exécution de cette mission, les relations de l'Avocat et de son client sont régies conformément aux stipulations suivantes.

TITRE I - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AVOCAT

Article 2 : NATURE DE L'OBLIGATION DE L'AVOCAT

L'Avocat ne peut garantir au client le succès de son dossier.

Il n'est tenu qu'à une obligation de moyens.

Il accomplit sa prestation au regard des textes et de la jurisprudence applicables à l'affaire qui lui est confiée, dans le respect de la déontologie de sa profession et des juridictions.

Il étudiera avec son client tous les moyens de droit et arguments utiles du dossier. Il dressera et délivrera tout acte de procédure, qu'il estimera justifier par l'intérêt du client.

Enfin, dès le prononcé de la décision à intervenir, l'Avocat en informera son client, lui en fera parvenir copie, l'avisera des voies de recours possibles et du délai dans lequel elles pourront être exercées.

Article 3 : OBLIGATION D'INFORMATION

L'Avocat tiendra régulièrement son client informé du déroulement de l'instance.

Il portera à sa connaissance les actes de procédure et les pièces communiquées par son contradicteur.

Il remettra au client un exemplaire des écritures prises en sa faveur contenant l'argumentation de droit et de fait par lui développée à l'appui de la thèse présentée.

Article 4 : CLAUSE DE CONSCIENCE

L'Avocat reste maître de l'argumentation de droit et de fait qu'il présente aux juridictions.

S'il estime ne pouvoir soutenir ou développer tel point de droit ou de fait, que lui suggère son client, le ou les considérant comme contraires à l'intérêt de celui-ci, inconciliable avec le droit positif ou théorique, contraire à sa conscience, il l'en avisera préalablement afin de le mettre en mesure de faire valoir autrement le point contesté s'il persiste en ce sens.

Si la divergence persiste, elle peut justifier le dessaisissement de l'Avocat, à son initiative ou à celle du client, sans préjudice des frais et honoraires qui pourraient être dus à l'Avocat pour le travail déjà effectué.

Article 5 : SUBSTITUTION

Le dossier, les incidents et les réunions de toute nature faisant l'objet de la présente convention seront plaadés par l'un des Avocats de la SCP BCJ BROSSIER CARRE JOLY ou l'un des collaborateurs de cette dernière.

Article 6 : SECRET PROFESSIONNEL

L'Avocat ainsi que le personnel de son Cabinet est tenu au secret professionnel le plus absolu et ne saurait divulguer à des tiers les informations ou renseignements qu'il aura pu recueillir auprès de son client.

Il devra toutefois verser aux débats et communiquer à la partie adverse tous documents dont il serait susceptible de faire usage ou sur lequel il souhaiterait s'appuyer pour mener à bonne fin le procès ou défendre son client.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DU CLIENT

Article 7 : INFORMATION

Le client doit à son Avocat une information complète et loyale de tous les faits et circonstances ayant donné lieu au litige.

Il doit en outre l'informer de toute évolution des faits pouvant se produire en cours de litige.

Article 8 : REMISE DES PIECES ET DOCUMENTS

Le client doit remettre à l'Avocat tous documents, toute correspondance, ou pièce de procédure en relation avec le litige.

Il doit également fournir ou tenter de fournir à son Avocat toutes pièces ou justificatifs de situation ou de ressources dont son Avocat pourrait lui faire la demande et nécessaires à l'instruction de son dossier.

Il ne saurait être fait grief à l'Avocat d'avoir communiqué à la partie adverse les documents, pièces ou attestations nécessaires au soutien des demandes présentées ou à la défense de son client.

Article 9 : NEGOCIATION ET ACCORD AVEC L'ADVERSAIRE

Le client s'interdit de négocier et ou de souscrire un accord directement avec la partie adverse ou avec l'Avocat de cette dernière.

A défaut l'Avocat serait déchargé de toute responsabilité et elle aurait néanmoins droit aux frais et honoraires correspondant au travail effectué ainsi qu'à la rémunération que l'approche par elle prise du dossier aura contribué à inciter l'adversaire à se concilier ou transiger.

Article 10 : INSTRUCTIONS, SUGGESTIONS, EXERCICE D'UNE VOIE DE RECOURS, ACQUIESCEMENT

Le client qui souhaite transmettre des demandes ou instructions à son Avocat, est invité à en confirmer la teneur par écrit.

En tout état de cause, un écrit sera exigé dès lors que la demande tendra à l'exercice d'une voie de recours tel que l'appel ou le pourvoi en cassation ou que le client voudra faire connaître avant l'expiration du délai de recours, son acceptation d'une décision de justice.

Article 11 : PAIEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES

Le client doit satisfaire aux demandes de provision sur frais et honoraires qui lui sont présentées par l'Avocat.

Il se verra délivrer une facture pour chaque demande de règlement.

TITRE III - REMUNERATION

Article 12 : HONORAIRE D'INTERVENTION

Les diligences prévisibles objet de l'honoraire d'intervention sont dans un premier temps l'étude des pièces du client, de la ou des parties adverses, des règles de droits applicables, la rédaction des conclusions, de conclusions ultérieures rendues nécessaires par l'argumentation développée par la ou les parties adverses, l'assistance du client à tout rendez-vous avec le Conseil de la ou des parties adverses et l'assistance ou la représentation du client à toute réunion d'expertise.

S'y ajoutent le temps de préparation du dossier, l'intervention de l'Avocat à la ou aux audiences de plaidoirie devant la juridiction saisie du litige et les tâches destinées à l'exécution de la décision rendue.

Article 13 : HONORAIRE AU TEMPS PASSE

La rémunération du temps passé et du travail effectué par l'Avocat pour l'étude du dossier, les démarches et la rédaction des actes de toute nature ci-dessus visés, imposés par la nature de l'affaire qui lui est confiée, est fixée de la manière suivante :

- Consultation écrite : 220 € HT de l'heure,
- Analyse des pièces du dossier : forfait de 300€ HT,
- Analyse des mémoires et rédaction de mémoires : 220 € HT de l'heure,
- Participation aux réunions de travail dans les services de la collectivité (hors frais de déplacement) : 100 € HT de l'heure,
- Représentation à l'audience (hors frais de déplacement) : forfait de 110 € auquel s'ajoute le droit de plaidoirie de 13€.

L'Avocat informera régulièrement le client de l'évolution du montant de l'honoraire d'intervention.

Il sera facturé de manière échelonnée sous forme de demandes de provisions en fonction des diligences accomplies par l'Avocat.

A la demande du client, l'Avocat justifiera du décompte des heures facturées.

Un compte détaillé définitif est délivré par l'Avocat à la demande du client.

Article 14 : REPETIBILITE

L'Avocat formera à l'encontre de la partie adverse, au titre de l'article L 761-1 du Code de Justice Administrative, une demande conforme à ce qu'il estime pouvoir être attribué par la juridiction saisie du litige.

La somme qui pourrait être évaluée de ce chef par la juridiction saisie du litige viendrait dédommager le client pour partie ou totalité des honoraires auxquels il aura été exposé du fait de l'instance dont s'agit.

Article 15 : DEBOURS, FRAIS ET DEPENS

Le client est informé qu'il doit régler les débours afférents au présent dossier.

Il est également informé de ce que si une expertise est ordonnée, la charge, au moins provisoire, de la consignation correspondante devra être réglée par lui dans les délais prescrits par le juge.

Les débours et frais ci-dessus visés doivent être payés par avance par le client.

Souscrivant des frais d'expertise, ils sont généralement mis à la charge de la partie perdante dans le cadre de la décision tranchant définitivement le litige.

Le client est aussi informé qu'il doit régler les dépens comprenant notamment les frais d'huissier (frais de délivrance d'assignation et de signification de décision), le ou les droits de plaidoirie, et, le cas échéant, les frais de publication de la décision rendue.

Si les dépens sont mis à la charge de la ou des parties adverses, l'Avocat demandera à celle(s)-ci le remboursement de ceux payés par le client.

Article 16 : FRAIS DE DEPLACEMENT

Il ne sera compté des frais de déplacement que dans l'hypothèse où l'Avocat doit, pour les besoins du dossier, effectuer un déplacement en dehors de son Cabinet.

S'il s'agit d'un déplacement effectué en voiture, il décomptera une indemnité kilométrique au tarif fiscal, à laquelle s'ajouteront les frais d'autoroute et de parking éventuellement engagés.

S'il s'agit d'un déplacement effectué par un autre moyen de transport, les frais correspondants lui seront également remboursés.

Dans tous les cas, l'Avocat aura également droit au remboursement des frais d'hébergement et de repas.

TITRE IV - CONTESTATION

Sans préjudice du titre V des présentes, en cas de désaccord sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties soumettront le litige au Bâtonnier de l'Ordre des Avocats.

TITRE V : MEDIATION DES LITIGES DE LA CONSOMMATION.

En application de l'ordonnance n° 2015 - 1033 du 20 août 2015 et du décret n° 2015-1382 du 30 octobre 2015, relatifs à la médiation des litiges de la consommation, et de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, ayant recodifié le Code de la consommation, le client est informé que, s'il a la qualité de consommateur au sens de l'article liminaire du Code de la consommation, il est en droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable d'un litige pouvant l'opposer à l'Avocat.

Les conditions d'application du recours au médiateur de la consommation sont prévues aux dispositions des articles L 611-1 à L 612-2 du Code de la consommation et au décret ci-dessus visé pris pour leur application.

Le CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX a désigné Maître Jérôme HERCE en tant que médiateur de la consommation de la profession d'Avocat.

Tout litige répondant aux conditions d'application visées ci-dessus relatif aux honoraires entre le client - consommateur et l'Avocat peut faire l'objet d'une médiation.

Le médiateur de la consommation peut être saisi :

- par voie postale à l'adresse suivante : 22 Rue de Londres, 75009 PARIS
- par e-mail : mediateur@mediateur-consommation-avocat.fr
- par l'intermédiaire de son site internet dont l'adresse est : <https://mediateur-consommation-avocat.fr>

TITRE VI - EXTINCTION DE LA PRESENTE CONVENTION

Cette convention qui concerne exclusivement la mission énoncée en première page, prend fin par l'achèvement de la mission de l'Avocat et le règlement des sommes dues par le client.

Dès qu'il aura été déchargé de sa mission, l'Avocat tiendra à la disposition de son client, l'ensemble des pièces et documents qui lui ont été remis ainsi que les actes de procédure échangés au cours de l'instance et ce, pendant un délai de 5 ans.

Il ne saurait être au-delà, tenu de la perte ou de la non-production d'un quelconque document.

En cas de désaccord entre l'Avocat et son client sur la conduite du procès, l'un ou l'autre, pourra résilier la présente convention et mettre un terme à la mission de défense, et ce, sans préjudice des frais et honoraires qui pourront être dus au titre du travail exécuté jusqu'à la divergence exprimée.

Au cas où l'initiative viendrait de l'Avocat, il lui appartient de veiller à ce que son client dispose du temps nécessaire pour assurer ou faire assurer sa défense par un autre Avocat.

S'il subsiste, en cas de changement d'Avocat, un litige sur le montant des honoraires dus, une somme pourra être arbitrée par le Bâtonnier de l'Ordre et faire l'objet d'une consignation jusqu'à mise en œuvre de la procédure de taxation.

L'Avocat ne pourra en aucun cas exercer de rétention sur le dossier ou sur l'une quelconque des pièces qui ont pu lui être confiées.

TITRE VII - NOMBRE D'EXEMPLAIRES

La présente convention est établie en autant d'exemplaires originaux que de parties signataires, dont chacune reconnaît avoir reçu, après signature, l'exemplaire lui revenant.

A POITIERS
Le 21 Avril 2022

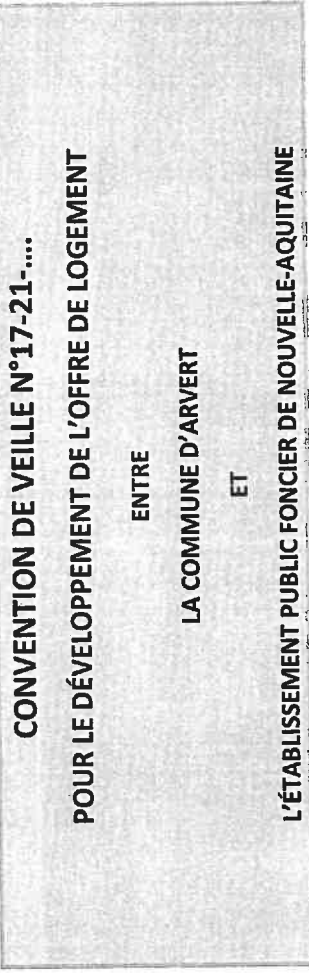
La SCP BCI BROSSIER CARREJOLY
Avocats à la Cour

SCP BCI
BROSSIER-CARREJOLY
19 rue Berthollet, ZI de la République III
86000 POITIERS
Tél. 05 49 30 80 02 - Fax : 05 70 06 31 67
scp@bcjavocats.com • Siren 1808 838 304

A
Le

Pour la Commune d'ARVERT

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



ENTRE

La commune d'ARVERT, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Jacques Lacombe – BP 31 à Arvert (17530), représentée par Madame Marie-Christine PERAUDEAU, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « la Collectivité » ou « la commune » ou « la personne publique garante » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-..... du 12 mai 2022.

Ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

d'une part,

PRÉAMBULE

La Commune d'ARVERT

La commune d'Arvert est localisée à l'ouest du département de la Charente-Maritime, au centre de la presqu'île du même nom. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique depuis sa création en 2001 ainsi qu'au canton de la Tremblade.

La Commune est déjà signataire d'une convention avec l'EPFNA (N°CP-17-12-008) dans l'optique de la réalisation d'un programme de 128 logements dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée dite du « Fief de Volette ».

Septième commune la plus peuplée de la CARA avec 3 767 habitants (chiffre provisoire du recensement effectué en janvier/février 2022), Arvert fait partie d'un pôle d'équilibre secteur nord identifié au SCOT DU PAYS ROYANNAIS. La commune connaît un développement rapide, sa population a crû de près de 60% en 50 ans. Cette tendance s'explique par des apports migratoires conséquents venant contrebalancer un solde naturel négatif. Territoire fortement contraint par sa situation géographique et par l'application de la Loi Littoral, la Commune subit une pression démographique du fait de sa situation de commune de second rang face aux grandes stations balnéaires. Les prix des terrains sont encore abordables pour une situation proche du littoral et des plages.

Cette pression démographique se traduit par une croissance du parc de logements et une forte pression foncière. En 50 ans, le nombre de logements a presque triplé sur la commune (+1466), avec une très forte augmentation du nombre de résidences secondaires. Sans atteindre les taux très élevés de certaines communes de la CARA, cette part importante de résidences secondaires témoigne d'une pression foncière renforcée. Cette pression induit une concurrence entre les potentiels acquéreurs à titre principal et les acquéreurs à titre secondaire, ce qui favorise une augmentation sensible des prix du foncier.

Le développement de la Commune s'est effectué par construction successive de maisons individuelles partant initialement du bourg, s'organisant linéairement autour de la voie principale, et est aujourd'hui dans une dynamique d'épaississement autour de cet axe. Cette dynamique d'extension a noyé le bourg ancien qui remplit aujourd'hui plus difficilement son rôle de centralité.

Au sein d'un parc de logement composé à 93% de maisons individuelles et à 73% de logements de 4 pièces et plus, le vieillissement de la population (39% de population 60 ans et plus) provoque une sous-occupation des logements parfois devenus inadaptés à leur occupant.

Dans le même temps, l'offre de logement social est très peu développée sur la commune (2.64 % de logements sociaux), malgré un fort potentiel d'accédants et de locataires.

Ainsi, un enjeu important pour la commune consiste à développer son offre de logement social, en l'orientant à destination des personnes âgées ainsi que des familles et jeunes couples.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune d'Arvert	Intercommunalité	Département
Population	3 767	83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 2 %		
Taux de Logements locatifs sociaux	2.64 %		
Taux de vacance du parc de logements	8,2%	4,7%	7,1%
Nombre de personnes par ménages	2,09	1,91	2,04

Sources : INSEE et Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	14/12/2006	Modification 1 : 29/07/2010 Modification 2 : 08/07/2011
SCOT	25/09/2007	Modification n°1 : 20/10/2014 Révision : en cours

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilitée 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économique en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune d'Arvert afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Arvert et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune d'Arvert, et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune d'Arvert, et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune d'Arvert
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune d'Arvert, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

☒ X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers

	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Fiches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

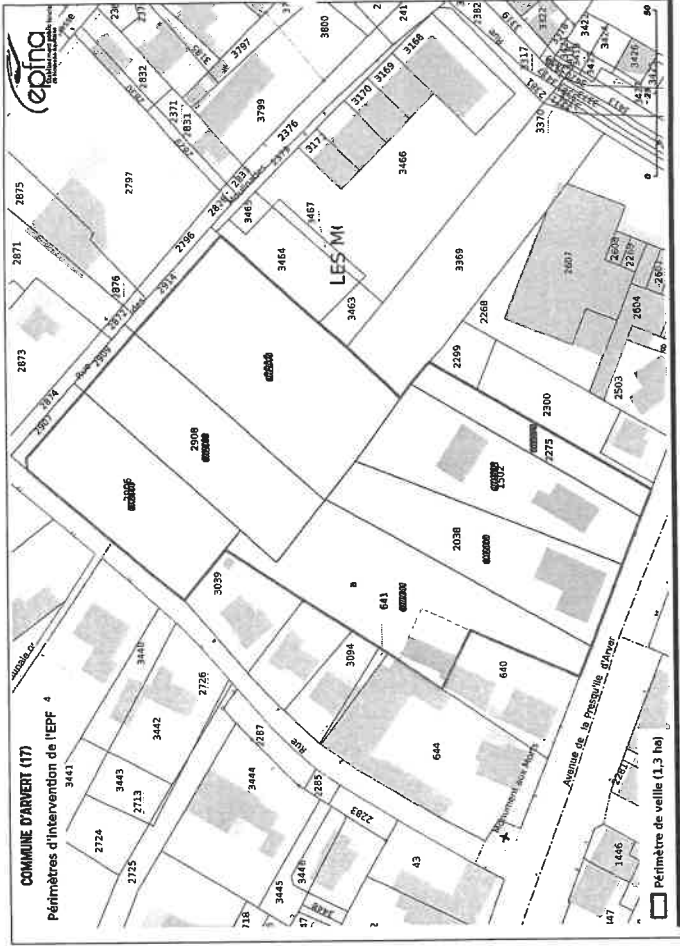
ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune d'Arvert souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, en vue du développement de l'offre de logement social. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « LES MOULINADES » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
H n° 2915	00ha 28a 43ca	Non bâti	Rue des MoulinaDES	UBs	OAP	
H n° 2038	00ha 17a 75ca	bâti	Avenue de la presqu'île	UBs/UB	OAP	
H n°2906	00ha 16a 95ca	Non bâti	Rue du Boudignou	UBs	OAP	
H n° 2908	00ha 18a 09ca	Non bâti	Rue des MoulinaDES	UBs	OAP	
H n° 641	00ha 21a 83ca	Bâti	Lieu-dit Les MoulinaDES	UBs/UB	OAP	
H n°1502	00ha 18a 85ca	Bâti	11 Avenue de la Presqu'île d'Arvert	UBs/UB	OAP	
H n°2275	00ha 06a 95ca	Bâti	Lieu-dit Les MoulinaDES	UBs/UB	OAP	



2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune d'Arvert
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibérations en date du 26 mars 2007 et du 29 septembre 2008, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	X Etude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	

Dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur sur ce secteur, la commune souhaite développer un projet à vocation d'habitat sur le secteur objet de la convention.

Celui-ci sera orienté principalement vers de l'offre locative sociale, à destination de public jeune en apprentissage ou en formation, de personnes âgées ou à mobilité réduite, de familles et jeunes couples.

A ce stade, la commune a réalisé sur ce périmètre une étude SOLIHA qu'elle remet à l'EPFNA : étude SOLIHA du 23 mars 2016.

La Commune d'Arvert s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune d'Arvert et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT).

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2 Accord préalable de la Commune d'Arvert

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière. **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante**

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune d'Arvert, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
- L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune d'Arvert, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune d'Arvert la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune d'Arvert, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents

budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **18 mois**, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échu 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un **comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le **Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : C. POMMIER
- Référent politique Commune : Maire ou Adjoint : Marie Christine PERAUDEAU – MAIRE
- Chef de projet : Julien PERROT / Aminata TAMBOURA
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune d'Arvert, le cas échéant, transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

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

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune d'Arvert sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Arvert
représentée par son maire

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Marie-Christine PERAUDEAU

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier,° 2022/..... en date du

Annexes :

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA