

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 novembre 2012

Délibération n° B-2012-10

Convention projet de maîtrise foncière de l'Atlanparc de Sainte-Soulle avec la communauté d'agglomération de La Rochelle

Le bureau 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°,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement approuvé par délibération n° CA-2009-05, modifié par délibérations n° CA-2009-27 et n° CA-2010-08, et notamment son article 10 par lequel le conseil d'administration délègue au bureau ses pouvoirs concernant les avenants ne modifiant pas l'économie générale, comme une modification mineure d'un périmètre ou une prolongation ponctuelle de la durée de la convention,

Vu la délibération du conseil d'administration n° CA-2011-05 du 28 juin 2011 approuvant la convention-cadre avec la communauté d'agglomération de La Rochelle,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention projet avec la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention correspondante.

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Poitiers, le 11 Décembre 2012
Le Préfet,

Signé

Yves DASSONVILLE

Le Président du conseil d'administration
Signé
Jean-François MACAIRE

**CONVENTION DE PROJET N° CCP 17 – 12 -- ...
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE CONCERNANT
L'AMÉNAGEMENT DU PARC D'ACTIVITÉS ATLANPARC®
COMMUNE DE SAINTE SOULLE (CHARENTE-MARITIME)
EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE RELATIVE À LA
POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
CC 17-11-001 DU 21 JUILLET 2011**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE**

ET

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

Entre

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle, dont le siège est situé - 6 rue Saint-Michel - 17086 LA ROCHELLE Cedex 02 - représentée par son Président, Monsieur Maxime BONO, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **la CdA de La Rochelle** » ;

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 - 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B..... en date du,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

D'ores et déjà identifié comme un site à fort potentiel de développement dans le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'agglomération de La Rochelle révisé le 23 novembre 2001, le secteur d'Usseau – Le Raguenaud – Les Grands Perots sur la commune de Sainte-Soulle a été retenu pour l'accueil d'une zone d'aménagement différé (ZAD) créée par arrêté préfectoral n° 06-2661 du 24 juillet 2006.

Situé à la fois en connexion directe à la Rochelle/Poitiers et à proximité de l'implantation de l'échangeur de la future autoroute A831 déclarée d'utilité publique le 12 juillet 2005, ce secteur se caractérise par un accès facilité au réseau autoroutier de l'arc atlantique qui raccorde le territoire de la CdA de La Rochelle aux Pays de Loire et à la Bretagne via l'A83 et l'A87, à l'A10 via Niort/Poitiers.

La ZAD créée en 2006 sur un périmètre de 135 ha a pour objectif de constituer des réserves foncières, notamment pour permettre de consolider et dynamiser la zone artisanale existante d'Usseau et de réaliser une plate-forme multimodale et d'activités concomitamment à la mise en service de l'autoroute A831 Fontenay-le-Comte – Rochefort.

La ZAD est valide, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, jusqu'au 5 juin 2016. Elle pourrait, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de renouvellement.

Confirmant l'intérêt stratégique de ce site, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvé en Conseil communautaire le 28 avril 2011 a classé l'Atlanparc® de Sainte-Soulle dans l'une des deux grandes catégories de zones d'activités d'intérêt communautaire : la catégorie des « zones d'activités industrielles et logistiques de taille supérieure à 25 ha, en capacité d'accueillir des entreprises tant endogènes qu'exogènes au tissu productif rochelais ». Ainsi, les nouvelles surfaces qui seront aménagées sur ce parc sont incluses dans l'enveloppe maximale des 200 ha de consommation d'espaces dévolus au développement économique sur une période de 10 ans.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Soulle dont la révision a été approuvée le 16 décembre 2010, indique dans ses orientations d'aménagement le programme et le phasage de l'aménagement du parc d'activités dont la superficie est appelée à atteindre 120 ha environ à terme.

Ce document d'urbanisme fera l'objet d'une procédure de révision simplifiée visant à permettre la poursuite de l'aménagement du parc d'activités. Cette procédure de révision simplifiée dont la prescription est prévue au Conseil communautaire du 29 novembre 2012 sera accompagnée d'une évaluation environnementale couvrant l'ensemble du parc.

Aménagé par tranches successives du sud vers le nord, le parc d'activités comprend la zone artisanale ancienne de 14 ha requalifiée depuis peu et une première tranche, localisée dans la ZAD.

Cette première tranche a été aménagée entre 2009 et 2011 pour une surface commercialisable d'un peu plus de 10 ha.

La commercialisation de la première tranche touchant aujourd'hui à son terme avec moins de 4 ha disponibles, la CdA de La Rochelle a décidé de poursuivre la maîtrise foncière non seulement afin de pouvoir réaliser à court terme la 2^{ème} tranche sur une superficie de 20 ha environ mais également de disposer de réserves assurant le bon déroulement du projet dans le temps.

Depuis la création de la ZAD en juillet 2006, la CdA de La Rochelle a mené, avec la collaboration active de la commune de Sainte-Soulle une démarche d'acquisition foncière amiable dans le périmètre.

Des études d'aménagement de la zone sont par ailleurs entreprises, avec le lancement d'un marché de maîtrise d'œuvre dont l'objectif est de réaliser une étude globale du site et de son fonctionnement notamment au regard des liaisons routières et ferroviaires.

Dans le cadre des études, une attention particulière est portée à l'insertion environnementale et paysagère du projet (préservation d'une ceinture verte entre la zone d'activités et le hameau, prise en compte de la perception de la zone depuis les différents axes routiers...) et le parti pris d'aménagement couvre l'ensemble de la zone, soit les 100 ha environ du parc d'activités appelés à être urbanisés de manière progressive.

Projet

À l'instar des parcs d'activités de la nouvelle génération aménagés par la CdA de La Rochelle, Atlanparc® continuera à être viabilisé en intégrant un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale. Ainsi, de larges espaces seront laissés dans le domaine public, des essences de plantes locales seront choisies dans le volet paysager et les choix en matière d'aménagement du parc d'activités seront faits en intégrant les critères de la charte «Aménagement et construction durables» dont s'est dotée la CdA de La Rochelle depuis novembre 2010.

L'objectif de cette charte est de permettre à la CdA de La Rochelle, d'une part, d'être exemplaire dans l'aménagement de ses zones d'activités et la construction de ses bâtiments et d'autre part, de servir d'exemple à des acteurs économiques soucieux de s'inscrire dans une démarche de développement durable.

La CdA de La Rochelle et l'EPF PC ont signé le 21 juillet 2011 une convention-cadre afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du développement économique.

En déclinaison de la convention-cadre, la CdA de La Rochelle souhaite confier à l'EPF PC la maîtrise foncière résultant de la mise en œuvre de la ZAD à vocation économique créée en 2006 afin de poursuivre l'aménagement du parc d'activités de Sainte-Soulle.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2009-2013, au regard notamment du thème d'intervention prioritaire que constitue le foncier pour le développement économique et l'emploi.

Entrant dans le champ des actions prévues au titre du PPI 2009-2013, elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

L'EPF PC et la CdA de La Rochelle sont donc convenus de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière adaptée, de manière à permettre l'aménagement progressif du parc d'activités dénommé « Atlanparc® de Sainte-Soulle » tout en répondant aux besoins dans la durée.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — L’OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la CdA de La Rochelle et l’EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la CdA de La Rochelle et l’EPF PC dans la mise en œuvre d’un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d’opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d’actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d’interventions de l’EPF PC et de la CdA de La Rochelle, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l’EPF PC seront revendus à la CdA de La Rochelle.

ARTICLE 2. — LE RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC-17-11-001

La présente convention s’inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n° CC-17-11-001 relative à la politique de développement économique, signée le 21 juillet 2011, conformément aux délibérations du Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle du 23 juin 2011 et du Conseil d’Administration de l’EPF PC du 28 juin 2011 (annexe n° 1).

ARTICLE 3. — LES AXES D’INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l’EPF PC et de la CdA de La Rochelle, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- ◆ l’acquisition et le portage par l’EPF PC des parcelles situées dans le périmètre d’intervention ;
- ◆ un aménagement **intégrant un haut niveau d’exigence en matière de qualité environnementale** par la CdA de La Rochelle.

ARTICLE 4. — LE PÉRIMÈTRE D’INTERVENTION

Le périmètre d’intervention de l’EPF PC fait partie de celui de la ZAD créée le 24 juillet 2006 (annexe n°2).

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

- phase de réalisation foncière : périmètre rouge
- phase de veille foncière : périmètre violet.

Il est précisé que l’EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la CdA de La Rochelle, 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 ce périmètre 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).

Ainsi, en cas de demande de réquisition d’emprise totale par les propriétaires concernés également par le fuseau d’étude du projet autoroutier, l’EPF PC pourra acquérir la partie de l’unité foncière située hors du périmètre d’intervention.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements du PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

ARTICLE 5. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

5.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la CdA de La Rochelle et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des 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.

5.2. Les engagements de la CdA de La Rochelle

La CdA de La Rochelle s'engage à :

- ◆ réaliser l'aménagement du parc **en intégrant un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale** avec la mise en œuvre de la charte « Aménagement et construction durables » qui recommande notamment :
 - d'adopter une approche économique valorisant la qualité de conception ;
 - de concevoir le plan masse selon une approche bioclimatique ;
 - de limiter les consommations d'énergie des bâtiments ;
 - de favoriser le recours aux énergies renouvelables ;
 - de valoriser les produits issus du recyclage des déchets ;
 - d'optimiser la mobilité, de favoriser le recours aux transports publics et aux modes doux ;
 - d'économiser l'eau potable et d'adopter une gestion efficace des eaux pluviales ;
 - de préserver l'impact écologique de la zone.
- ◆ conduire la tranche 2 du parc d'activités selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - études de conception : de décembre 2012 à septembre 2013
 - procédure de révision simplifiée du PLU menée en parallèle
 - dépôt du permis d'aménager (après l'approbation de la révision simplifiée du PLU) : 4^e trimestre 2013
 - démarrage des travaux de la 2^{ème} tranche (lotissement) : 1^{er} trimestre 2014
 - commercialisation à partir de l'été 2014
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ déléguer à l'EPF PC le droit de préemption dans le périmètre de la ZAD (la CdA de La Rochelle étant désignée titulaire de ce droit de préemption) ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments complétant en tant que de besoin la motivation de la préemption ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les études en sa possession, relatives au foncier sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence à son concessionnaire le cas échéant ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même avant la date d'expiration de la présente convention, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10 de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou en présence de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 18) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la CdA de La Rochelle respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11, L.230-1 et suivants 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 d'acquisition suivant les motifs de l'exercice du droit de préemption ou l'objet de l'arrêté de DUP (affectation du bien conforme aux motifs de préemption ou de la DUP selon le cas).

Par ailleurs, la CdA de La Rochelle respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, les engagements pris dans la présente, quant à l'aménagement de l'opération prévue et au respect des principes développés dans la charte d'aménagement et de construction durables, ainsi qu'au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la CdA de La Rochelle dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

5.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera :

- ◆ les acquisitions, soit à l'amiable, soit par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ le cas échéant, les études en maîtrise d'ouvrage directe, liées à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- ◆ les acquisitions, soit à l'amiable, soit par préemption ou par expropriation des biens situés dans le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état et en sécurité des biens acquis, selon les dispositions prévues à l'article 9, en vue de leur utilisation ultérieure
- ◆ l'information de la CdA de La Rochelle par la transmission des attestations de signature puis d'une copie des actes notariés
- ◆ la diffusion annuelle à la CdA de La Rochelle du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.
- ◆ la revente des biens à la CdA de La Rochelle.

ARTICLE 6. — LES ÉTUDES RELATIVES AU FONCIER

Il s'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié en complément des éléments transmis :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation financière des immeubles ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

Le cas échéant et si cela s'avère nécessaire, l'EPF PC pourra être amené à conduire des études dans le cadre du dossier de Déclaration d'Utilité Publique. La CdA de La Rochelle sera étroitement associée à l'élaboration du cahier des charges de ces études pour lesquelles l'EPF PC pourra avoir recours à des bureaux d'études spécialisés.

ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 3 de la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la CdA de La Rochelle, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération d'aménagement, inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n°2.

Les biens déjà sous maîtrise, promesses de vente non comprises, de la commune de Sainte-Soulle et de la CdA de La Rochelle, sont exclus des acquisitions à réaliser.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine.

Il est précisé qu'en cas de demande de réquisition d'emprise totale par les propriétaires, l'EPF PC pourra acquérir, en complément des terrains du périmètre d'intervention, les parties de terrains situées hors de ce périmètre.

Lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la CdA de La Rochelle conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

7.1. L'acquisition amiable

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

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un immeuble qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Président de la CdA de La Rochelle ou de son représentant, portant sur l'opportunité et sur les conditions techniques et financières d'acquisition des immeubles situés dans le périmètre d'intervention.

La CdA de La Rochelle donnera ses réponses au plus tard huit jours ouvrés après avoir été saisie par courrier, fax ou par courriel. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

7.2. L'exercice du droit de préemption en ZAD

La CdA de La Rochelle étant désignée, dans le périmètre de la ZAD à Sainte-Soulle, titulaire du droit de préemption, celui-ci sera donc délégué pour la durée de la présente convention à l'EPF PC.

La CdA de La Rochelle s'engage :

- ◆ à vérifier, dès réception dans ses services des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un immeuble relevant du périmètre concerné, leur bonne transmission à l'EPF PC par la commune de Sainte-Soulle afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions.
- ◆ à communiquer à l'EPF PC les éléments justificatifs complétant en tant que de besoin la motivation de la préemption.

Dès réception de la DIA ou de la demande d'acquisition de bien par l'EPF PC, ce dernier demande l'avis de France-Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la CdA de La Rochelle pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et au prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Président de la CdA de La Rochelle ou son représentant.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé dans une demande d'acquisition de bien ou lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC en accord avec la CdA de La Rochelle pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les immeubles compris dans un périmètre d'intervention lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que la maîtrise foncière s'avère incontournable.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la CdA La Rochelle et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures d'offre amiable et éventuellement d'expropriation. L'EPF PC, avec l'appui et l'aide de la CdA de La Rochelle, procèdera à la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et veillera sur le terrain au 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 CdA La Rochelle et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

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

ARTICLE 8. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Afin de tenir compte du contexte spécifique des négociations foncières engagées préalablement par le Maire de la commune, des conventions d'occupation précaire à titre gratuit seront établies avec les exploitants agricoles en place demandeurs, accompagnées d'une faculté de résiliation annuelle.

Le cas échéant, dans l'attente de leur revente, les immeubles à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les immeubles n'ayant pas de vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la CdA de La Rochelle pour une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

ARTICLE 9. — LA MISE EN ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur le périmètre défini à l'article 4, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la CdA de La Rochelle 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, démolitions etc.).

ARTICLE 10. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

10.1. Conditions juridiques de la revente

La CdA de La Rochelle rachètera par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes et du prix de cession prévus 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 CdA de La Rochelle se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value dans la réalisation des opérations d'ensemble, en termes de densité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention.

En cas de non respect des engagements mentionnés dans l'article 5.2 de la présente convention dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la CdA de La Rochelle dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à ce même article.

10.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la CdA de La Rochelle sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par **délibération n° CA-2009-10** du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme de l'ensemble des coûts directs supportés par l'EPF PC, de frais de structure correspondants à 0,5% des dépenses de l'action foncière, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation).

ARTICLE 11 — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La CdA de La Rochelle se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la CdA de La Rochelle 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.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 12. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION DE PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 13) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la CdA de La Rochelle au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où l'avancement du projet d'aménagement précisé par la CdA de La Rochelle reste conforme aux objectifs définis et aux engagements pris dans la présente convention, l'exécution de cette dernière se poursuit selon les dispositions prévues.

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

Dans le cas contraire où le projet d'aménagement ne serait plus conforme aux objectifs poursuivis, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 18.

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

ARTICLE 13. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

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

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la CdA de La Rochelle, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la CdA de La Rochelle ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

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

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet.

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

ARTICLE 14. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La CdA de La Rochelle transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

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

ARTICLE 15. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

15.1. L'engagement financier de l'EPF PC

L'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un million cinq cents mille euros hors taxes (1 500 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et le cas échéant, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne déboucherait pas sur l'acquisition de biens, la CdA de La Rochelle s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

15.2. L'engagement financier de la CdA de La Rochelle

La CdA de La Rochelle rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la CdA de La Rochelle s'engage :

- ◆ à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ à racheter par elle-même, les biens acquis par l'EPF PC, dans les conditions précisées à l'article 10 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration, en l'absence de prorogation.

Dans le cas où la CdA de La Rochelle déciderait, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle rembourserait les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 16. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

ARTICLE 17. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

En vertu de l'article 3 de la convention-cadre relative à la politique de développement économique, la durée d'une convention opérationnelle (convention de projet) est fixée à 5 ans maximum, à compter de sa signature.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 01/12/2017.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la CdA de La Rochelle
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des aménagements prévus.

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 CdA de La Rochelle et l'EPF PC.

ARTICLE 18. - 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.

Projet

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

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

En cas d'acquisition, la CdA de La Rochelle est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 10 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 19. – 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 Communauté d'Agglomération
de La Rochelle
représentée par son Président,

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

Maxime BONO

Alain TOUBOL

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

Annexe n°1 : Convention cadre relative à la politique de développement économique

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

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