

## **Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Bureau

Séance du mardi 5 mars 2013

### **Délibération n° B-2013-02**

#### **Avenant n°1 à la convention projet n° CCP 17 – 09 – 001 en application de la convention cadre n° CC 17 – 09 – 001 relative à la « ZAC multi sites de la gare » sur la commune de Dompierre sur Mer 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 en matière de conventions opérationnelles prises en déclinaison de conventions-cadres approuvées par ce même conseil d'administration,

Vu la délibération du conseil d'administration n° CA-2009-14 du 29 septembre 2009 approuvant la convention-cadre avec la communauté d'agglomération de La Rochelle

Vu la délibération du bureau n° B-2009-02 du 1<sup>er</sup> décembre 2009 approuvant la convention adhésion-projet avec la communauté d'agglomération de La Rochelle,

Vu la délibération du bureau n° B-2010-11 du 23 septembre 2010 approuvant l'avenant n°1 à la convention adhésion-projet avec la communauté d'agglomération de La Rochelle,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention projet n° CCP 17 – 09 – 001 entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant correspondant.

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 14 Mars 2013

La Préfète,  
Signé  
Elisabeth BORNE

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

**AVENANT N°2  
À LA CONVENTION DE PROJET  
N° CCP 17 - 09 - 001  
« ZAC MULTI SITES DE LA GARE »  
COMMUNE DE DOMPIERRE- SUR- MER**

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 social est situé – 6 rue Saint Michel – 17086 La ROCHELLE Cedex 02 – représentée par Monsieur Maxime BONO, son Président, dûment autorisé par délibération du Conseil Communautaire en date du .....,  
ci-après dénommée « **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 – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex – 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 – 2013 - .. en date du .....

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC), le 5 novembre 2009, 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 logement, notamment du logement social.

La mise en œuvre de cette convention cadre a donné lieu à la signature d'une convention opérationnelle, le 8 mars 2010, entre la CdA de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes portant sur la maîtrise foncière d'une partie du périmètre de la ZAC de la Gare sur la commune de Dompierre, puis un premier avenant le 18 octobre 2010 (annexe n°1).

Depuis, le Conseil Communautaire de la CdA de La Rochelle a approuvé son Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) le 28 avril 2011 imposant notamment une plus grande densité de logements dans les opérations d'aménagement.

Afin d'atteindre cet objectif, le dossier de réalisation de la ZAC a été modifié par délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2012, portant ainsi le nombre de logements à 587 au lieu de 382 avec en outre la réaffectation de l'ilot commercial pour de l'habitat.

Dans la perspective de lancer une procédure de déclaration d'utilité publique sur l'ensemble de la ZAC et de procéder aux premières cessions, il convient d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPF PC au périmètre strict de la ZAC et d'autoriser les reventes à l'aménageur retenu, rendant nécessaire la modification des articles 3, 4.2, 8.1, 13.1 et 15 de la convention opérationnelle CCP 17 – 09 – 001.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

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

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention et des modalités de cession d'une part, la durée de la convention et la rédaction de l'engagement financier, d'autre part.

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

Le périmètre d'intervention de l'EPF PC correspond au périmètre strict de la ZAC (annexe n°2).

Compte tenu de l'état d'avancement de la ZAC, l'EPF PC s'inscrit sur une intervention en phases (annexe n°2) :

- opérationnelle : tranche 2 et parc urbain de la tranche 3 sur un périmètre rouge ;
- pré-opérationnelle : programme de logements de la partie résiduelle de la tranche 3 jusqu'à la tranche 5 sur un périmètre vert.

Les modalités d'intervention de l'EPF PC et le découpage en phases opérationnelles et pré-opérationnelles évolueront au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et après validation du comité de pilotage.

Il est précisé que l'EPF PC, de façon tout à fait exceptionnelle 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).

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

*L'article 4.2 de la convention est ainsi modifié*

### **4.2. Les engagements de la CdA La Rochelle**

La CdA La Rochelle s'engage à :

1. faire respecter, dans le cadre de la concession d'aménagement, le programme de logements, en particulier de logements sociaux prévus dans le dossier de réalisation modifié, soit environ 220 logements sociaux ;
2. communiquer à l'EPF PC, les DIA sur le périmètre d'intervention élargi aux immeubles de même typologie situés à proximité ;
3. déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
4. contrôler l'avancement du dossier de la ZAC dans le respect du programme et de l'échéancier des logements joint en annexe de l'avenant n°2 du traité de concession signé le 26 avril 2012 avec l'aménageur, revu le cas échéant annuellement dans le cadre du Compte rendu annuel à la communauté (annexe n°3) ;
5. transmettre à l'EPF PC les éléments complétant en tant que de besoin la motivation de la préemption ;
6. garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
7. racheter ou faire racheter par l'aménageur les immeubles compris dans chacune des tranches concernées lorsque ces immeubles ont été acquis par l'EPF PC à l'amiable ou par voie de préemption ;
8. faire racheter par l'aménageur les biens acquis par voie d'expropriation dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

En cas de dépassement non justifié des délais figurant dans l'échéancier de principe joint en annexe n°3 ou de non respect des objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les immeubles éventuellement acquis.

Par ailleurs, dans un délai de 3 ans suivant la cession des immeubles, la CdA La Rochelle respectera les engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue dans le respect de ces mêmes engagements. Dans le cas contraire, la CdA La Rochelle dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revente des immeubles.

## **ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

*L'article 8.1 de la convention est ainsi modifié*

### **8.1. Conditions juridiques de la revente**

La CdA La Rochelle rachètera ou fera racheter par l'aménageur concessionnaire de la ZAC, par acte notarié, les immeubles acquis à l'amiable ou par voie de préemption par l'EPF PC (cf. article 4.2 alinéa 7).

La CdA La Rochelle fera racheter par l'aménageur concessionnaire de la ZAC, par acte notarié, les immeubles acquis par voie d'expropriation par l'EPF PC (cf. article 4.2 alinéa 8).

Dans tous les cas, ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession déterminés dans la convention projet n° CCP 17 – 09 – 001 ou, le cas échéant, conformément aux dispositions mentionnées dans le code de l'expropriation.

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

En tant que de besoin, la CdA La Rochelle, ou l'aménageur désigné, se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la CdA La Rochelle seront établies conjointement par l'EPF PC et par la CdA La Rochelle sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la CdA La Rochelle.

Conformément au dossier de réalisation modifié, approuvé le 28 juin 2012 par le Conseil Communautaire de la CdA, les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la CdA La Rochelle dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

## **ARTICLE 13. —L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

*L'article 13.1 de la convention est ainsi modifié*

### ***13.1. L'engagement financier de l'EPF PC***

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à 6 000 000 €.

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études (état parcellaire et patrimonial, DUP), à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des immeubles acquis dans le cadre de cette convention de projet découlant de la convention-cadre.

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 débouche pas sur l'acquisition d'immeubles, la CdA de La Rochelle s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

## **ARTICLE 15. —LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

Au vu de l'avancement de la ZAC et de l'avenant n°2 du traité de concession signé le 26 avril 2012 avec l'aménageur, la durée de la convention est, par le présent avenant, prorogée de 5 ans.

À ce titre, l'échéance contractuelle d'exécution de la convention s'établit comme suit :

- ◆ Tranche 2 : revente par l'EPF PC le 31/12/2014 au plus tard
- ◆ Tranche 3 : revente par l'EPF PC le 31/12/2016 au plus tard
- ◆ Tranche 4 : revente par l'EPF PC le 31/12/2018 au plus tard
- ◆ Tranche 5 : revente par l'EPF PC le 31/12/2020 au plus tard.

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 ou l'aménageur ;
- ◆ 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 de l'opération prévue.

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 la Cda de La Rochelle et l'EPF PC.

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

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
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 projet CCP 17 – 09 – 001 et son avenant n° 1

Annexe n°2 : Plan du périmètre d'intervention et phasage opérationnel de la ZAC

Annexe n°3 : Programme et échéancier prévisionnel des logements (extrait de l'avenant n°2 au traité de concession)