

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du 28 janvier 2010

Délibération n° B-2010-001

**Approbation de la convention d'adhésion-projet en
application de la convention cadre n° CC 17 – 09 – 001
relative à « Beauregard »
avec la commune 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°2009-05, 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,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention de projet entre la commune de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le 8 FEV. 2010

Le Préfet,


Bernard TOMASINI



CONVENTION D'ADHESION-PROJET
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CCA - 17 - 10 - 001
« ECO QUARTIER DE BEAUREGARD »

ENTRE
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE

ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

la Commune de La Rochelle, dont le siège est 8, Place Jean-Baptiste Marcet BP 1541 17086 LA ROCHELLE Cedex – représentée par son Maire, Monsieur Maxime BONO, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° en date du
Ci-après dénommé « la Commune » ;

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 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° en date du
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part,

- ◆ établir conjointement avec l'EPF PC les cahiers des charges qui seront annexés aux actes de cession ;
- ◆ garantir les emprunts contractés par l'EPF PC pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, le bien acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de ladite convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant 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 15.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la Commune respectera dans un délai de 3 ans suivant la revente du bien acquis par l'EPF PC les engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune 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 du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ l'acquisition à l'amiable, du bien situé sur le périmètre de l'annexe n°2 ;
- ◆ la gestion du bien acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ◆ la revente du bien à la Commune ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de la Commune et de la Communauté Agglomérée de La Rochelle par la transmission d'une copie de l'acte de vente du bien ;
- ◆ la diffusion annuelle du Comptes Agglomération de la Commune et du bilan financier prévisionnel de l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LA MODALITÉ D'ACQUISITION AMIABLE

L'EPF PC procédera, en l'absence de projet, à l'acquisition amiable par acte notarié de l'immeuble assiette de l'opération prévue par l'annexe n°2, désigné dans le périmètre d'acquisition de l'annexe n°2 (périmètre rouge).

L'acquisition sera effectuée selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'évaluation du bien effectuée par France Domaine.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC transmettra à la Commune la copie de l'acte d'acquisition du bien dont il s'est porté acquéreur, dès sa signature.

L'acquisition amiable sera la seule forme d'acquisition recherchée. L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou courriel) du Maire de la Commune, Monsieur Maxime BONO, ou de la personne désignée à cet effet, sur les conditions techniques et financières de l'acquisition.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard un mois après avoir été saisie par courrier ou par courriel. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DU BIEN ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de sa revente, le bien, qui sera propriété de l'EPF PC, pourra être prioritairement mis à disposition de la Commune selon des modalités qui seront précisées dans une convention de mise à disposition.

ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

7.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, l'immeuble acquis par l'EPPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention.

La cession à toute autre personne physique ou morale que la Commune fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve 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.

Il est précisé que la cession à tout opérateur autre que la Commune fera l'objet d'un cahier des charges établi conjointement par l'EPPF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle, également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cessions des biens intégreront la prise en compte de la plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'urbanisme en matière de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs définis dans la convention. À cette fin, l'EPPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments et les cahiers des charges de cession.

Il est précisé que l'EPPF PC pourra, en collaboration avec la Commune, procéder à la vente du bien par tranches fonctionnelles correspondant à différentes phases de réalisation de l'opération. Le comité de pilotage précisée, en s'appuyant sur différentes études réalisées par la Commune, le périmètre de chacune de ces tranches.

En cas de cession des biens à un tiers privé, la Commune dédomagera l'EPPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

7.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs 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 et présentée ci-après.

Le prix de cession du bien s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **travaux** réalisés par l'EPPF PC sur le bien ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPPF PC ;

- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - Impôts, taxes et assurances
 - Les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 0,5 % en zone U,
 - 1 % en zone AU (ou NA),
 - 2 % dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monétaire plafonnée à 1%.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont réalisés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de distinction sur l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des opérations de gestion effectuées par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en vente, du fait des sommes dues pour les conventions et des recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée de portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire, ni à la destination du bien acquis.

ARTICLE 8. — RÈGLES RELATIVES À LA CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune s'engage à entretenir le compte 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 notariale 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 Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui du taux marginal de la BCE en vigueur à la date de laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat du bien, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 7.2.

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 9. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

Le « comité de pilotage adhésion-projet » (article 10.2) réalisera un bilan d'exécution de l'intervention. Le bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (acquisition et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la présente convention se poursuit.

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

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 10. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions d'adhésion-projet.

10.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

En adhérant à la convention-cadre, la Commune est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant qu'il en a besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le président de la Communauté d'agglomération ou son représentant, et l'EPF PC en assure la présidence.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement des missions à travers les missions prévues de la convention-cadre et des conventions opérationnelles liées ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées par la Communauté d'Agglomération et les communes, des objectifs et des engagements énoncés dans la convention-cadre ;
- ◆ favoriser la coopération et les échanges d'informations ;
- ◆ proposer les éventuelles modifications du contenu des missions.

10.2. Les modalités de pilotage de la convention-cadre au sein d'un projet

L'EPF PC et la commune conviennent qu'au titre de l'aspect technique et financier de l'intervention de l'EPF PC, il est institué un comité de suivi et d'évaluation des opérations effectuées sur le site avec les objectifs poursuivis. Ce comité met en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'évolution du projet à l'issue de son déroulement.

Un « comité de pilotage adhésion-projet » associant la Commune et l'EPF PC est donc instauré pour assurer la mise en œuvre du projet. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Il se réunit en fonction des besoins, et à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet.

ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune 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 respectera 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, cartographiques, ...).

ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention porte sur un montant principal d'acquisition de 5 200 000 € (cinq millions deux cent mille euros) auquel s'ajoute l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention (géomètre, frais d'acte, entretien,...).

12.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Les emprunts contractés par l'EPF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par la Commune.

Dans le cas où la Commune décide, avant même l'acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter l'intervention de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètres, huissiers, notaires, et ces frais seront retenus dans le cadre de conventions et en application de l'arrêté des maires de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC répercutera le montant des frais sur le prix de cession du bien qui aura été acheté.

ARTICLE 14. — L'EXÉCUTION DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prévue au 1^{er} janvier 2010.

L'EPF PC procède à l'acquisition des biens au cours de l'année 2010. Au-delà, l'EPF PC poursuivra ses autres engagements jusqu'à la fin de la convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage du bien acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quel que soit le mode de son acquisition. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31 décembre 2012.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession du bien, conformément aux engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue et au cahier des charges.

ARTICLE 15. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Dans l'hypothèse d'une demande 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 Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition par l'EPF PC, la Commune de La Rochelle est tenue de racheter le bien mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son maire,

L'Établissement Public Fon
représenté par son Directeur Général,

Maxime BONO

Avis N°24

03 MAR. 2010



Avis préalable favorable du
Contrôleur Général
Économique et Financier
du
Jacques

PROJET

Annexe n°1 : C auon-cad 09 - 001

Annexe n°2 : P du périmètre d'intervention

