

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mercredi 19 janvier 2011

Délibération n° B-2011-01

**Convention projet avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle relative à la « ZAC du Fief des Dompierres » sur la commune de Saint-Xandre en application de la convention cadre n° CC 17 - 09 - 001**

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,

Vu la convention-cadre n° CC 17-09-001 du 5 novembre 2009,

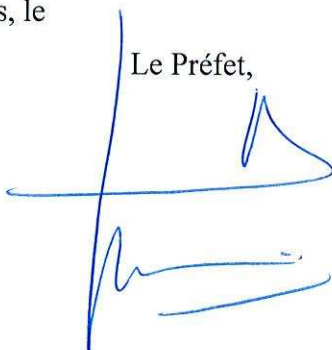
Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention d'adhésion-projet entre la Communauté d'Agglomération 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

Le Préfet,



**Bernard TOMASINI**



JEAN-FRANÇOIS YACAIRE

## DOCUMENT DE TRAVAIL

**CONVENTION DE PROJET  
EN APPLICATION DE LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001  
« ZAC DU FIEF DES DOMPIERRES »  
COMMUNE DE SAINT-XANDRE**

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°..... en date du .....

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 19 décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes 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.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques, a identifié six axes d'intervention prioritaire :

- ◆ une plus grande maîtrise foncière ;
- ◆ la mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
- ◆ la réponse aux besoins en logements aidés, en partenariat avec les organismes HLM ;
- ◆ la poursuite de la rénovation urbaine là où elle s'impose ;
- ◆ une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
- ◆ une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la CdA de La Rochelle.

Ce faisant, le PLH a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des critères particuliers, de façon à ce que :

- ◆ celles soumises aux lois SRU et DALO atteignent 20 % de logements sociaux en 2020 ;
- ◆ les autres disposent au minimum de 10 % environ de logements sociaux sur leur territoire.

Ainsi, l'objectif de production annuelle de logements sociaux au sens de la loi SRU s'établit à environ 420 unités, soit :

- ◆ 330 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI ;
- ◆ 90 logements locatifs PLS.

Ce PLH succède à celui adopté le 20 décembre 2002.

Les orientations fondamentales de ce dernier se déclinent dans le domaine de l'habitat à travers les objectifs suivants :

- ◆ favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale ;
- ◆ promouvoir un développement urbain équilibré, grâce à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité de l'offre d'habitat ;
- ◆ favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation qui caractérisent certains grands ensembles ;
- ◆ offrir à l'ensemble de la population un véritable droit au logement, aux services et aux équipements urbains.

C'est dans le cadre de ce précédent PLH, du Schéma Directeur approuvé le 23 novembre 2001 et du Plan d'Occupation des Sols (POS) modifié le 9 juillet 2009, qu'ont été successivement :

- créée la ZAC du Fief des Dompierres sur la commune de Saint-Xandre, par délibération du Conseil Communautaire de la CdA de La Rochelle du 14 décembre 2007 ;
- lancée la consultation en vue de la concession d'aménagement de la ZAC, le groupement constitué par la « SEMDAS – Atlantic Aménagement – ICADE et PRIVAT » ayant été désigné comme aménageur pressenti par délibération du Conseil Communautaire de la CdA de La Rochelle du 30 janvier 2009.

Depuis :

- ◆ la mise en révision du Schéma Directeur a conduit à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) arrêté le 25 juin 2010. La commune de Saint-Xandre fait partie de « la couronne urbaine rochelaise » de l'agglomération, où sera recherchée la maîtrise des extensions urbaines à vocation résidentielle, en continuité du tissu urbain existant, et au plus près des lieux d'échange des réseaux de transports.
- ◆ le Plan d'Occupation des Sols de la commune a fait l'objet d'une transformation en Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 21 octobre 2010, en compatibilité avec le futur SCOT, avec pour ambition de maîtriser l'extension urbaine, en rééquilibrant le développement de l'habitat à l'Est de la commune.
- ◆ enfin, l'évolution des textes législatifs (notamment les dispositions du Grenelle de l'Environnement) et des documents cités ci-dessus est prise en compte et intégrée à travers la modification en cours du dossier de création de la ZAC du Fief des Dompierres, avant même l'approbation du dossier de réalisation et la désignation de l'aménageur.

Cette ZAC vise principalement à poursuivre une dynamique de croissance communale constructive, échelonnée dans le temps, de manière à endiguer le phénomène de vieillissement de la population en proposant une large diversité de logements adaptés aux besoins communaux (locatifs aidés ou non, accession, primo-accession).

D'une superficie d'environ 24 hectares (cf. périmètre en annexe n°1), elle doit, d'après le dossier de création en cours de modification, permettre :

- ◆ la réalisation de 450 à 500 logements, dont 38.8% de logements sociaux
- ◆ l'implantation d'une résidence de services à la personne, plus spécifiquement en direction des personnes âgées, sur une surface d'un hectare
- ◆ la constitution d'une réserve foncière pour la réalisation d'un ou plusieurs équipement(s) public(s).

Entrant dans le champ des actions prévues par la convention-cadre signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes le 05 novembre 2009 au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, cette opération d'aménagement est éligible à l'intervention de l'EPF PC.

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

### **ARTICLE 1. — L'OBJET DE LA CONVENTION DE PROJET**

La présente convention a pour objet de définir **les engagements** réciproques que prennent la CdA de La Rochelle et l'EPF PC pour la **réalisation d'études, l'acquisition, la gestion et la cession** des immeubles concernés par l'opération.

Elle précise les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF PC et de la CdA de La Rochelle.

### **ARTICLE 2. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE N° CC – 17 – 09 – 001**

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n° CC – 17 – 09 – 001, signée le 05 novembre 2009, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 25 septembre 2009 et du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 (annexe n°2).

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

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions et des négociations concernant les acquisitions foncières sur l'opération « ZAC Fief des Dompierres », l'action de l'EPF PC s'articule sur deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- phase opérationnelle : périmètre rouge
- phase d'anticipation foncière : périmètre violet

La désignation cadastrale du périmètre et des immeubles concernés, le zonage des POS actuel et futur PLU arrêté le 21 octobre 2010 ainsi que les plans correspondants sont précisés en annexe n°3 de la présente convention.

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

#### **4.1. Les engagements des partenaires**

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention, la CdA de La Rochelle et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche de la part de l'une ou l'autre des parties ou même des propriétaires, ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

La CdA de La Rochelle et l'EPF PC s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

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

La CdA de La Rochelle s'engage à :

1. faire respecter à terme, dans le cadre de la concession d'aménagement qui sera conclue à l'issue des discussions, le programme de logements, en particulier le pourcentage de logements sociaux prévus dans le dossier de création modifié ;
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 de la ZAC ;
4. transmettre à l'EPF PC les éléments complétant en tant que de besoin la motivation de la préemption ;
5. garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
6. racheter ou faire racheter les immeubles acquis par l'EPF PC, dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, dans les six mois à un an qui suivent l'engagement de ladite tranche selon l'échéancier indicatif figurant à l'annexe n°4.

En cas de dépassement non justifié des délais figurant dans l'échéancier indicatif joint en annexe n°4 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 de 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 de 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.

### **4.3. L'engagement de l'EPF PC**

L'EPF PC assurera en collaboration avec la CdA de La Rochelle :

- ◆ les acquisitions soit à l'amiable, soit par préemption, soit par expropriation, des immeubles situés sur le périmètre de d'intervention ;
- ◆ la gestion des immeubles acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ la revente des immeubles à la CdA de La Rochelle ou à l'aménageur désigné à l'issue de la consultation pour la concession d'aménagement de la ZAC ;
- ◆ la transmission à la CdA de La Rochelle, d'une copie de tous les actes de vente des immeubles acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la CdA de La Rochelle du bilan financier prévisionnel annuel des immeubles portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

### **ARTICLE 5. — LES ÉTUDES**

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

- ◆ 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 sera amené à conduire des études dans le cadre du dossier de DUP. La CdA 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 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément aux engagements cités à l'article 4.3. de la présente convention, l'EPF PC assurera une veille foncière et procédera, avec l'accord de la CdA de La Rochelle, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « ZAC du Fief des Dompierres » située sur le périmètre opérationnel, voire sur le périmètre d'anticipation.

Les terrains déjà sous maîtrise, promesses de vente non comprises, de la commune, de la CdA de La Rochelle, sont exclus des acquisitions à réaliser.

Les acquisitions se dérouleront 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'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC transmettra à la CdA de La Rochelle les copies des actes d'acquisition des immeubles, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

#### **6.1. L'acquisition amiable**

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

La CdA de La Rochelle informera l'EPF PC des opportunités de cession dont elle a connaissance, en particulier dans le cadre des discussions menées avec l'aménageur pressenti.

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.

## **6.2. L'exercice du droit de préemption urbain**

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le bureau communautaire délèguera si besoin à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime des délégations conformément aux articles L.5211-9 et L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le droit de préemption sera délégué pour la durée de la présente convention de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La CdA de La Rochelle s'engage :

- ◆ à adresser à l'EPF PC l'ensemble des délibérations instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ à transmettre à l'EPF PC et dans les huit jours ouvrés après réception dans ses services, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un immeuble relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ à communiquer à l'EPF PC les éléments justificatifs complétant autant que de besoin la motivation de la préemption.

Dès réception de la DIA 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 sécurisé avec le Président de la CdA de La Rochelle ou son représentant.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé 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 s'appuyer sur un avocat.

## **6.3. 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 les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière contrainte.

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.

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 de la ZAC.

## **ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PC**

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 vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la CdA de La Rochelle.

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

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

La CdA de La Rochelle rachètera ou fera racheter par le concessionnaire de la ZAC par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC 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 ou le concessionnaire 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.

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 de La Rochelle dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

### **8.2. 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 participer à une hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur 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 sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par **délibération n° CA-2009-08** du Conseil d'Administration du 12 juin 2009 et présentée ci-après.

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 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La CdA La Rochelle se libèrera au profit de l'EPF PC de l'ensemble des sommes dues, dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notarié 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 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.

La CdA La Rochelle se libèrera des sommes concernées par virement au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

Si la CdA de La Rochelle désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2.

## **ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION DE PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 11) réalisera un bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, 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 à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement de la ZAC reste conforme aux objectifs poursuivis et compatible à l'échéancier indicatif ci-annexé, la convention de projet se poursuit.

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

Dans le cas où le projet d'aménagement ne serait pas conforme aux objectifs poursuivis dans la présente convention de projet, cette dernière pourra faire l'objet d'une demande de résiliation dans les conditions prévues à l'article 16.

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 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**

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

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

Il 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 convention de projet ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

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. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de consultation, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

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 12. — 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 s'engage à maintenir 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 s'engage à remettre à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

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

### **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 un encours de 4 000 000 € HT (quatre millions d'euros hors taxes).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études (état parcellaire et patrimonial), 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, les modalités de prise en charge par la CdA La Rochelle de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études sont ci-après précisées.

### **13.2. L'engagement financier de la CdA La Rochelle**

La CdA La Rochelle rachètera les immeubles aux conditions fixées par l'article 8.2 de la présente convention, et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

Dans le cas où la CdA La Rochelle décide, 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 remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

## **ARTICLE 14 — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, SAFER, huissiers, avocats, experts, 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-2009-06 du 12 juin 2009.

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

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

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention est fixée à 10 ans, à compter de la date de signature de la présente convention.

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 31/12/2020.

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

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

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...), après validation par le Conseil Communautaire et l'EPF PC en cas de nécessité.

## **ARTICLE 16. - 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.

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 CdA 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 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 par l'EPF PC, la CdA La Rochelle est tenue de racheter les immeubles mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

## **ARTICLE 17. – CONTENTIEUX**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher 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 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°..... en date du .....

Annexe n°1 : Périmètre de la ZAC

Annexe n°2 : Convention cadre : CA – 17 – 09 – 001

Annexe n°3 : Périmètre d'intervention et désignation cadastrale par phase

Annexe n°4 : Echancier indicatif de réalisation des travaux