

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 6 décembre 2011

Délibération n° B-2011-10

**Approbation de la convention adhésion-projet
« Pôle tertiaire de Dompierre »
relative à la convention cadre n° CC-17-11-001
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°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 17-11-001 du 21 juillet 2011,

Sur proposition du directeur général,

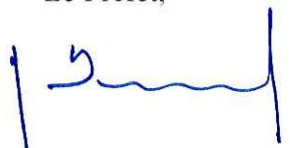
- APPROUVE la convention d'adhésion-projet entre la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Poitiers, le 21 DEC. 2011

Jean-François MACAIRE

Le Préfet,



Yves DASSONVILLE

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



**CONVENTION DE PROJET « PARC TERTIAIRE »
COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER (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, 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

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en Conseil communautaire le 28 avril 2011 a défini la nécessité d'accroître de manière raisonnée l'offre foncière disponible afin de faire face aux demandes d'implantation.

En effet, la disponibilité foncière étant plus tendue que dans la plupart des agglomérations de taille comparable, le SCOT de la CdA de La Rochelle a mis en évidence la nécessité de reconstituer des réserves foncières pour l'accueil des entreprises en créant des zones d'activités dans la deuxième couronne afin d'améliorer le taux d'emploi de la périphérie.

Ainsi, 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.

Au sein de la couronne urbaine rochelaise, la commune de Dompierre-sur-Mer est reconnue comme un pôle d'appui au SCOT.

Situé entre Chagnolet, le bourg, la RN11 et le canal de Marans, le secteur Sud de Dompierre constitue une entrée d'agglomération depuis Paris et présente des enjeux majeurs pour la commune et l'agglomération. Il est identifié au SCOT et est pressenti pour l'accueil d'un nouveau pôle tertiaire majeur.

La révision générale du POS de Dompierre-sur-Mer pour transformation en PLU a été prescrite en Conseil communautaire du 24 septembre 2010 en vue d'une approbation prévue en février 2013. Le secteur, classé en zone NC et ND au POS est appelé à évoluer au moins partiellement, en zone d'urbanisation future dans le projet de PLU.

La création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sera sollicitée auprès du Préfet de Charente-Maritime au cours du premier trimestre 2012, en vue de procéder aux réserves foncières nécessaires à la réalisation d'un parc tertiaire après l'approbation du PLU.

A l'instar des parcs d'activités de la nouvelle génération aménagés par la CdA de La Rochelle, le parc tertiaire projeté sur la commune de Dompierre-sur-Mer sera 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 tertiaire 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.

Le parc tertiaire aura vocation à accueillir des entreprises en recherche de nouveaux espaces pour développer leurs activités tertiaires ou de services. Les projets générateurs de création d'emplois ou à forte valeur ajoutée seront privilégiés dans le cadre des implantations futures.

D'ores et déjà, la CdA de la Rochelle est sollicitée par des entreprises souhaitant venir s'implanter sur cet espace dès lors qu'il sera viabilisé, d'où l'urgence de procéder désormais aux acquisitions foncières.

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 tertiaire sur la commune de Dompierre-sur-Mer.

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 ou exceptionnellement, après accord exprès de cette dernière, au Conseil Général de Charente-Maritime.

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 correspondant à celui de la ZAD dont la création sera sollicitée auprès du Préfet de Charente-Maritime ;
- ◆ un aménagement **intégrant un haut niveau d’exigence en matière de qualité environnementale** du parc tertiaire par la CdA de La Rochelle.

ARTICLE 4. — LE PÉRIMÈTRE D’INTERVENTION

La CdA de La Rochelle a décidé de retenir le secteur de la commune de Dompierre-sur-Mer repéré en annexe n°2 comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l’état d’avancement des réflexions concernant le projet de l’opération, 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, d’une superficie de 14 ha environ ;
- phase d’anticipation foncière (veille) : périmètre violet d’une superficie de 9 ha environ.

Cependant, 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, de la future RD 9 à la rue de la Métairie avec lesquels elles forment une unité foncière. Le calcul du prix de ces acquisitions complémentaires prendra en compte le fait qu’elles porteront sur des parcelles destinées soit à une infrastructure routière soit à rester à destination agricole.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements du POS 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 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 :

- ◆ déposer à la Préfecture le dossier de création de ZAD pour début 2012 au plus tard ;
- ◆ approuver le nouveau PLU rendant compatible le projet avant juillet 2013 ;
- ◆ réaliser l'aménagement du parc tertiaire **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.
- ◆ 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 ;
- ◆ demander que l'EPF PC soit le bénéficiaire du droit de préemption dans le périmètre de la future ZAD ;
- ◆ 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 aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ 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, à l'exception de ceux qui seraient le cas échéant cédés au Conseil Général de Charente-Maritime, dans le cadre de la DUP sur la RD 9.

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 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

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 :

- ◆ dès la signature de la convention, les négociations en vue des procéder au plus vite aux acquisitions dans le périmètre de réalisation foncière;
- ◆ la communication à la CdA de La Rochelle dans les 6 mois suivant la signature de la présente convention, d'un rapport intermédiaire précisant les points de blocage rencontrés dans le cadre des négociations amiables, de nature à préciser la nécessité éventuelle de recourir à la procédure spécifique d'acquisition foncière par DUP ;
- ◆ l'information de la CdA de La Rochelle par la communication d'une copie des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des terrains situés dans le périmètre d'intervention
- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études, 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 sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ l'information de la CdA de La Rochelle par la transmission des projets d'actes d'acquisition des biens puis d'une copie des actes notariés ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ 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. À titre exceptionnel et en cohérence avec la DUP de la RD 9, l'EPF PC pourra être amené, en cas de réquisition d'emprise totale et avec l'accord exprès de la CdA de La Rochelle, à revendre le foncier acquis correspondant à l'emprise nécessaire à l'infrastructure routière au Conseil Général de Charente-Maritime.

ARTICLE 6. — LES ÉTUDES RELATIVES AU FONCIER

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 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 sera 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 du parc tertiaire sis sur le territoire communal de Dompierre-sur-Mer, inclus dans le périmètre d'intervention.

Les biens déjà sous maîtrise, promesses de vente non comprises, de la commune de Dompierre-sur-Mer 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 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.

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, ayant vocation soit à porter une infrastructure routière soit à rester à destination agricole.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la CdA de La Rochelle, les projets des actes d'acquisition des biens puis la copie des actes notariés.

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 envisage la création d'une ZAD dans ce secteur.

Pour l'exercice du droit de préemption en ZAD, la CdA de La Rochelle sollicitera du Préfet que l'EPF PC soit bénéficiaire du droit de préemption sur l'ensemble du périmètre.

Dans l'hypothèse où la CdA de La Rochelle est désignée bénéficiaire du droit de préemption en ZAD, celui-ci sera délégué pour la durée de la présente convention de manière totale à l'EPF PC sur le périmètre de ZAD.

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 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 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 sécurisé 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 s'appuyer sur 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 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 du périmètre d'intervention.

ARTICLE 8. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS 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 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. — LES TRAVAUX D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite, et en accord avec la CdA de La Rochelle, l'EPF PC pourra assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive.

Ces travaux pourront faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles.

9.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPF PC et la CdA de La Rochelle examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation des travaux.

L'EPF PC, en lien avec la DRAC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la CdA de La Rochelle. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la CdA de La Rochelle.

La CdA de La Rochelle est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

La CdA de La Rochelle est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

9.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet des travaux d'archéologie préventive, l'EPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du **plan de financement prévisionnel** de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la CdA de La Rochelle, pour information et confirmation à l'EPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux. Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revente par l'EPF PC.

ARTICLE 10. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

10.1. Conditions juridiques de la revente

À l'exception du foncier éventuellement cédé au Conseil Général de Charente-Maritime dans les conditions prévues à l'article 5.3, 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.

Dans le cas où le Département de Charente Maritime envisagerait le rachat de la partie des biens concernés par la future infrastructure routière, celui-ci serait redevable de la totalité du prix de revente portant sur ces biens tel que défini à l'article 10.2.

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 ou le cas échéant, au Conseil général de Charente-Maritime 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 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'encours financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à **DEUX MILLIONS SEPT CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (2 785 000 €)**.

Il comprend la participation de l'EPF PC à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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 à l'exception de ceux qui seraient éventuellement cédés au Conseil Général dans le cadre de la DUP relative à son projet d'infrastructure routière en cas de réquisition d'emprise totale.

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 révèlera 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-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 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. Toutefois, dans un souci de cohérence avec la durée de la ZAD, la durée de validité de la présente convention sera exceptionnellement de 6 ans, éventuellement prolongée en cas de renouvellement de la ZAD.

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.

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 par le Conseil Général de Charente-Maritime
- ◆ 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.

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