

## Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 10 décembre 2013

**Délibération n° B-2013-10**

**Convention projet  
de veille foncière de la ZAD de L'Aubreyay  
sur la commune de Nieul-sur-Mer  
avec la communauté d'agglomération de La Rochelle (17)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

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

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

Sur proposition du directeur général,

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

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 20 DEC. 2013

La Préfète,

**Projet**

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013**

**PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
POITOU-CHARENTES - SCAF**  
Place Aristide Briand  
86021 POITIERS CEDEX

**CONVENTION DE PROJET N° CCP 17-13-...  
RELATIVE À LA VEILLE FONCIÈRE  
DE LA ZAD DE L'AUBREÇAY SUR LA COMMUNE DE NIEUL-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, - CS 70432 - 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 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 Nieul-sur-Mer est reconnue au SCOT comme un pôle d'appui.

Située au lieu-dit « Fief d'Angleterre » au sud du Hameau de l'Aubreçay, cette zone est identifiée au SCOT comme un secteur potentiel de développement économique de l'agglomération.

Aussi, une zone d'aménagement différé (ZAD) a été créée par arrêté préfectoral en date du 3 juin 2013, en vue de procéder aux réserves foncières nécessaires à la réalisation d'un parc d'activités sur le secteur de l'Aubreçay.

Le document d'urbanisme en vigueur de la commune de Nieul-sur-Mer est le PLU modifié, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 28 février 2013. Le secteur concerné est aujourd'hui classé en zone agricole (A et Ai) dans le PLU.

L'aménagement à terme de cette réserve foncière à vocation d'activités supposera la transformation du zonage agricole en zonage à vocation d'activités. Cela nécessitera la révision du PLU, cette dernière ne pouvant désormais intervenir que dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, dont l'approbation est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

À l'instar des parcs d'activités de la nouvelle génération aménagés par la CdA de La Rochelle, le parc d'activités de l'Aubreçay, projeté sur la commune de Nieul-sur-Mer, sera viabilisé en intégrant un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale. Ainsi, les choix en matière d'aménagement du parc d'activités seront faits en intégrant les critères de la « charte Aménagement et construction durables » dont s'est dotée la CdA de La Rochelle depuis novembre 2010.

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

Le parc d'activités aura vocation à répondre aux aspirations des entreprises de la commune de Nieul-sur-Mer de réaliser des opérations de développement de leurs activités, de réfléchir aux opportunités les plus pertinentes d'implantation d'activités nouvelles, d'équipements et de services en privilégiant un urbanisme durable et de qualité et de contribuer au développement économique de l'agglomération en favorisant la création d'espaces d'activités dans le secteur de l'Aubreçay.

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.

**L'EPF PC et la CdA de La Rochelle ont ainsi convenu de s'associer pour donner à cette dernière la possibilité de conduire une politique foncière adaptée, de manière à permettre l'aménagement progressif du parc d'activités de l'Aubreçay sur la commune de Nieul-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.

## **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.
- ◆ un aménagement du parc d'activités par la CdA de La Rochelle, intégrant un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale.

## **ARTICLE 4. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

Le périmètre d'intervention de l'EPF PC correspond au périmètre de la ZAD créée le 3 juin 2013. Celui-ci est repéré en annexe n°2 (plan et désignation cadastrale du périmètre d'intervention).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'EPF PC interviendra en veille foncière sur la totalité du périmètre de la ZAD, d'une superficie de 23 hectares environ.

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel en cas de demande de réquisition d'emprise totale 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 le 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). Le calcul du prix de ces acquisitions complémentaires prendra en compte le fait qu'elles porteront sur des parcelles qui n'ont pas vocation à changer de destination.

## **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 :

- ◆ réaliser l'aménagement du parc d'activités **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.
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le droit de préemption en ZAD dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ 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 ;
- ◆ faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objets 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 ;
- ◆ racheter elle-même avant la date d'expiration de la présente convention, en l'absence d'avenant, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10 ci-après.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut en demander la résiliation.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 18) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

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

## 5.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études, liés à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- ◆ un partenariat avec la SAFER visant à rechercher et à proposer, dans la mesure du possible, des compensations foncières aux exploitants concernés par le projet ;

- ◆ 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 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.

## **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 DÉMARCHÉ 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 de la ZAD de l'Aubréçay, sis sur le territoire communal de Nieul-sur-Mer, inclus dans le périmètre d'intervention.

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

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 à rester à destination agricole.

Lorsque les études techniques ou les analyses de sols feront 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 conviendront 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 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 s'engage :

- ◆ à vérifier, dès réception dans ses services des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ou des demandes d'acquisition du bien 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 du bien par l'EPF PC, ce dernier demandera 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 se faire assister d'un avocat.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les immeubles compris dans un périmètre d'intervention lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que 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 de 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 de 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 biens à vocation agricole seront proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

## **ARTICLE 9. — LA MISE ÉTAT DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Sur le périmètre défini à l'article 4, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la CdA de La Rochelle, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, etc.).

## **ARTICLE 10. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

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

La CdA de La Rochelle rachètera par acte notarié les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes et du prix de cession prévus dans la présente convention.

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

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

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

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

### **10.2. Détermination du prix de cession**

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

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

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

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

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme de l'ensemble des coûts directs supportés par l'EPF PC, de frais de structure correspondant 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 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 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 IBAN n° FR761007 1860 0000 0010 0320 177 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.

## **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 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, cartographies, ...).

## **ARTICLE 15. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

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

L'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €) HT**.

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 racheter par elle-même les biens acquis par l'EPF PC, dans les conditions précisées à l'article 10 de la présente convention et ce avant la date d'expiration de la présente convention.

Dans le cas où la CdA de 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 s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

## **ARTICLE 16. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter, après information de la CdA de La Rochelle, le concours de toute personne dont l'intervention se 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 du règlement interne de la commande publique de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2013-34 du 1<sup>er</sup> octobre 2013.

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
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, 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 la 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

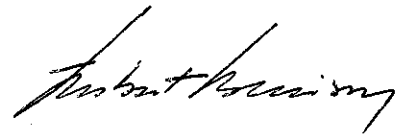
La Communauté d'agglomération  
de La Rochelle  
représentée par son Président,

L'Etablissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représentée par son Directeur Général,

**Maxime BONO**

**Philippe GRALL**

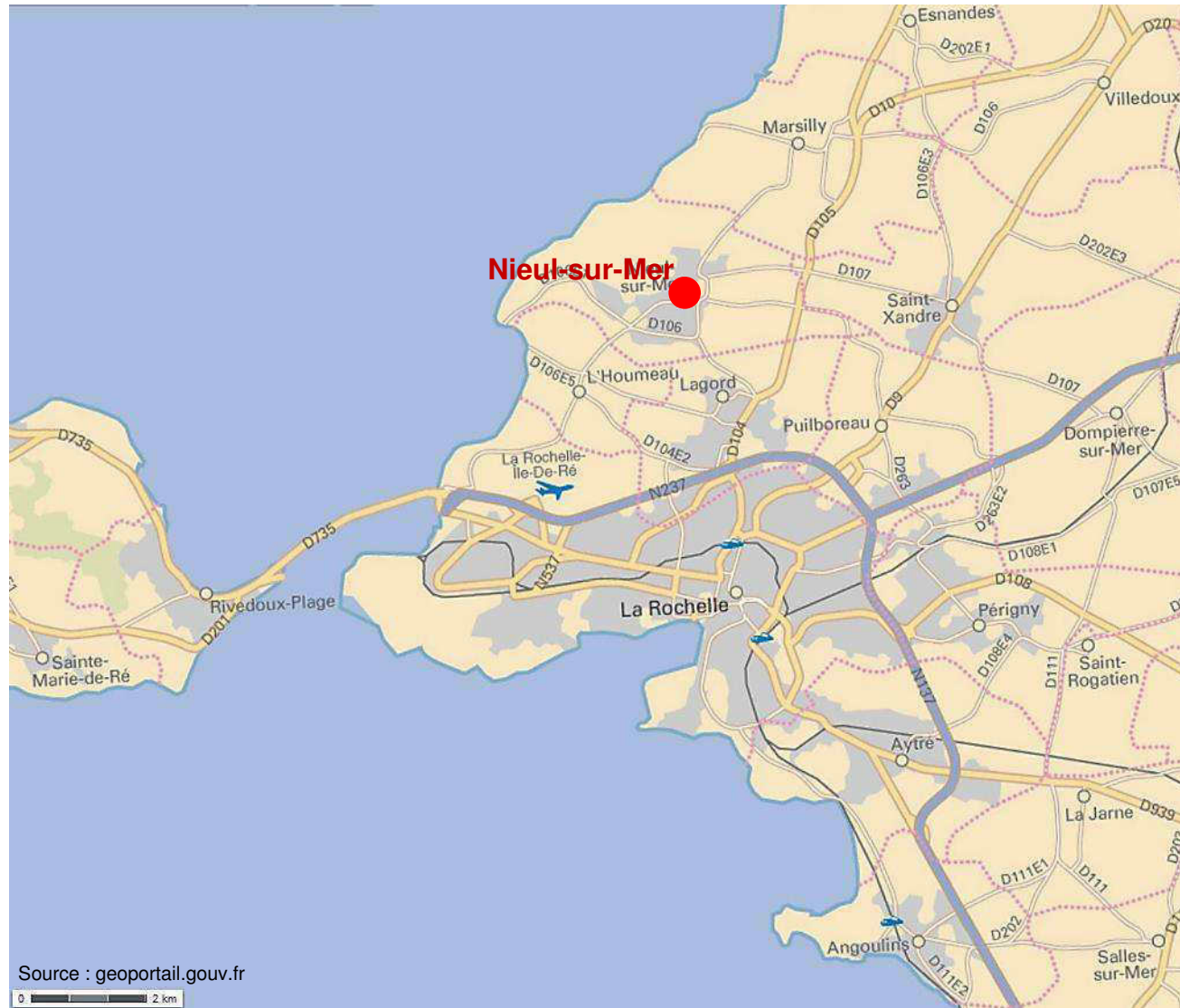
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2013/50  
en date du 10 DEC. 2013



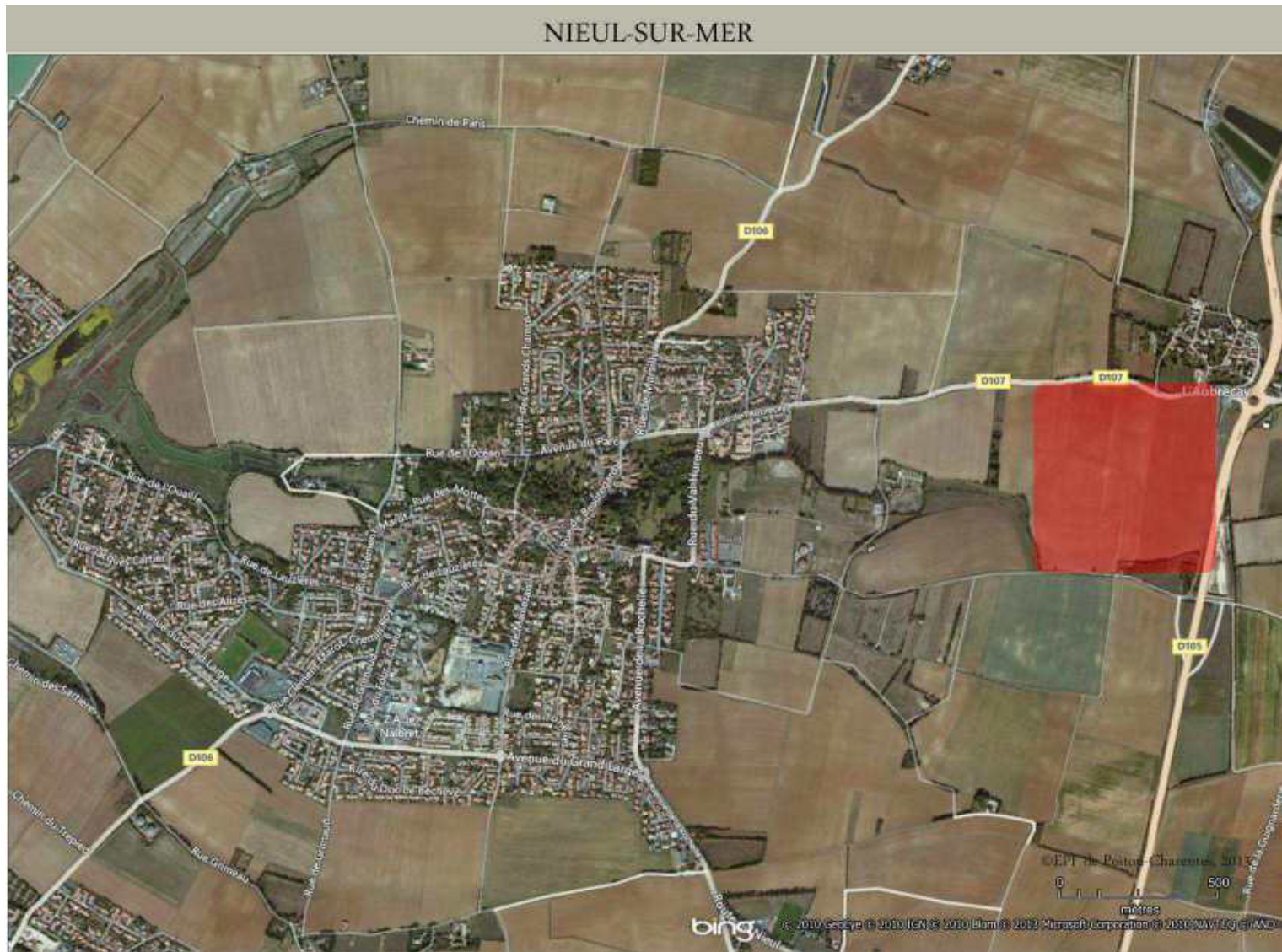
Annexe n°1 : Convention cadre relative à la politique de développement économique

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

# Convention projet Commune de Nieul-sur-Mer



# Convention projet Commune de Nioul-sur-Mer



Bureau du 10 décembre 2013

## Convention projet Commune de Nieul-sur-Mer

- opération  
« développement économique »
- engagement financier : 250 000 €
- échéance de la convention  
6 ans

