

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du jeudi 23 septembre 2010

Délibération n° CA-2010-24

**Approbation de la convention projet
« Parc d'activités de Corne Neuve »
à conclure
avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

Le conseil d'administration 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°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention-projet « Parc d'activités de Corne Neuve » 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

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le 27 SEP. 2010
Le Préfet,

Bernard TOMASINI

**CONVENTION PROJET
DU PARC D'ACTIVITÉS DE CORNE NEUVE
COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER (CHARENTE-MARITIME)
N° CP 17 - 10 - 010**

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 24 septembre 2010, 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 conseil d'administration n° en date du, Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I.) à fiscalité propre, la **Communauté d'Agglomération de La Rochelle** a été créée par arrêté préfectoral n° 99-4392 du 24 décembre 1999 et est régie par les articles L. 5216-1 à L. 5216-10 et les articles L. 5211-1 à L. 5211-41-1 du Code général des collectivités territoriales. Elle s'est substituée à la Communauté de Villes de l'Agglomération de La Rochelle.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle regroupe dix-huit communes : Angoulins-sur-Mer, Aytré, Châtelailon plage, Dompierre-sur-Mer, Esnandes, Lagord, la Jarne, l'Houmeau, Marsilly, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, La Rochelle, Saint-Rogatien, Sainte-Soulle, Saint-Vivien, Saint-Xandre, et Salles-sur-Mer.

Comptant 146 122 habitants au dernier recensement de juin 2009, elle a vocation à en accueillir 170 000 à l'horizon 2020.

Elle intervient, en vertu des compétences obligatoires confiées par la loi aux communautés d'agglomération, dans les domaines de l'aménagement de l'espace communautaire, de l'équilibre social de l'habitat, de la politique de la ville et du développement économique.

La présente convention de projet s'inscrit dans le cadre de la compétence obligatoire « développement économique ». Elle intervient, compte tenu de l'imminence du portage foncier à réaliser, préalablement à l'élaboration de la convention-cadre qui développera et confortera les grandes orientations en matière de développement économique.

En 2004, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a mené un diagnostic territorial complet sur ses actions en matière de Développement économique en vue de définir une nouvelle stratégie intégrant la question de l'offre foncière et immobilière destinée aux entreprises.

Ce diagnostic a mis en avant la faiblesse des réserves foncières dédiées aux activités économiques au regard du dynamisme du tissu économique local et du rythme soutenu de la consommation annuelle observée ces dernières années.

En 2006, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle possédait plus de 1 000 hectares de parcs d'activités occupés sur son territoire. Elle commercialise chaque année 9 à 10 hectares de foncier destiné à recevoir des activités économiques.

Malgré les efforts menés depuis 5 ans pour renouveler les disponibilités foncières avec la création ou l'extension de plusieurs nouveaux parcs d'activités, la CdA n'a pas réussi à reconstituer un stock de terrains suffisant (actuellement inférieur à 1 an ½ de commercialisation).

Cette situation s'explique par le dynamisme de la demande qui s'est significativement accrue ces dernières années et par l'impossibilité de mener jusqu'au bout certaines acquisitions foncières concernant des programmes d'aménagement prévus dès 2001, dans le cadre du Schéma Directeur.

Le stock commercialisable fait ainsi apparaître une disponibilité immédiate d'une quinzaine d'hectares épars sur le territoire. Or une réserve foncière cohérente et souhaitable devrait se situer à hauteur d'une centaine d'hectares aménagés immédiatement commercialisables.

En effet, dans un contexte particulièrement concurrentiel, l'offre des territoires voisins représente un réel risque d'aspiration des activités économiques rochelaises et des projets d'extension générateurs de création d'emplois, dès lors que la situation de saturation de l'offre foncière sur la CdA perdurerait à court terme.

Dans le prolongement de ce diagnostic et dans le cadre de l'élaboration du SCOT, un Schéma Directeur des Parcs d'Activités a été finalisé fin 2009 dans le but de proposer une stratégie nouvelle en matière d'offre foncière à la fois en terme de hiérarchisation, qualification et localisation.

Ce schéma fait clairement ressortir l'intérêt stratégique que représente pour la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le site de CORNE NEUVE

De la même façon, dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) arrêté le 25 juin 2010, a défini comme objectif premier en matière d'orientation relative aux zones d'activités artisanales, industrielles et logistiques, 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.

Au sein de la deuxième couronne, la commune de Dompierre-sur-Mer est identifiée comme un pôle d'appui.

L'extension du parc d'activités de « CORNE NEUVE » à Dompierre-sur-Mer représente en conséquence un intérêt stratégique pour la CdA de La Rochelle. Il est zoné NAX au POS de la commune en vigueur et également prévu au Schéma Directeur pour accueillir des activités économiques.

Situé dans la seconde couronne de l'agglomération, dans le prolongement de la zone industrielle de Périgny aujourd'hui complètement commercialisée, il présente l'avantage d'être aussi particulièrement desservi par les infrastructures de desserte routière actuelles et futures, en particulier depuis la RN 11 (future A830) après les travaux d'aménagement de l'échangeur de Chagnolet.

Comme tous les nouveaux Parcs d'activités de la nouvelle génération aménagés par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, **la viabilisation sera réalisée 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 de la zone d'activités seront faits en intégrant les critères d'éco-aménagement préconisés par le groupe de travail « aménagement et construction durables » de la CdA**.

En effet, la CdA de La Rochelle vient de se doter **d'une charte « Aménagement et construction durables »** afin 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.

Enfin, les parcelles seront commercialisées aux entreprises qui accepteront de se conformer aux règles du futur cahier de prescriptions architecturales et paysagères. Le Parc d'activités aura vocation à accueillir des entreprises en recherche de nouveaux espaces pour développer leurs activités. Les projets générateurs de création d'emplois ou à forte valeur ajoutée seront privilégiés dans le cadre des implantations futures.

Seront principalement concernées des PME/PMI et des sociétés artisanales qui ne trouvent plus actuellement les moyens de se développer sur les zones existantes saturées et qui recherchent des parcelles de l'ordre de 2500 à 10 000 m² en vue de construire des surfaces de bâtiments de 1 000 à 4000 m².

Le parc d'activités sera aménagé sous forme d'îlots divisibles et réintégrera la petite zone artisanale existante qui dans le même temps sera requalifiée.

D'ores et déjà, la Communauté d'agglomération 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 d'activités de Corne-Neuve.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — 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 et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — 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 de réalisation foncière ;
- ◆ un aménagement **intégrant un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale** du parc d'activités par la CdA de La Rochelle.

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La CdA de La Rochelle a décidé de retenir le secteur de Corne Neuve au lieu dit de l'Abbaye sur la commune de Dompierre-sur-Mer (repéré en annexe n°1) 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 repose sur une intervention en phase de réalisation foncière : périmètre rouge, d'une superficie totale de 126 365 m² (annexe n°1).

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et les règlements du POS actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. 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.

4.2. Les engagements de la CdA de La Rochelle

La CdA de La Rochelle s'engage à réaliser l'aménagement du parc d'activités de Corne Neuve **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 les périmètres 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 ;
 - ◆ 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, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, la 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. 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.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

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

- ◆ l'acquisition à l'amiable des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 6 ;
- ◆ la revente des biens à la CdA de La Rochelle ;
- ◆ l'information de la CdA de La Rochelle par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la CdA de La Rochelle du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIERE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. 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 dite «Parc d'activités de Corne Neuve », sis sur le territoire communal de Dompierre-sur-Mer, inclus dans le périmètre d'intervention.

L'acquisition amiable sera la seule forme d'acquisition envisagée.

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.

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

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.

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Conformément aux négociations engagées par la CdA de La Rochelle, les exploitants agricoles en place pourront exploiter les terres jusqu'à la récolte de l'été 2011, soit jusqu'au 30 septembre 2011.

À compter du 1^{er} octobre 2011, les biens seront mis à disposition de la CdA de La Rochelle qui assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux d'archéologie préventive et de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet d'aménagement du parc d'activités de Corne Neuve.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

7.1. 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.

7.2. 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 et présentée ci-après.

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

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

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

Les **frais annuels d'actualisation** correspondent à :

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

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention. Il est par ailleurs majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune

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

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF PC** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 8. — 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 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 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 9. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 10) 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 la phase d'intervention.

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 15.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 10. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la 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 11. — 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 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un million quatre cent mille euros (1 400 000 €).

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

12.2. 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 7.2 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

ARTICLE 13. — 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 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 4 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 ventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2014.

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

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la CdA de La Rochelle ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ 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 la CdA de La Rochelle et l'EPF PC.

ARTICLE 15. - 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 7.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le en 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.....

AlainTOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**
n°..... en date du

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale du périmètre d'intervention

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve