

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 04 mars 2014

Délibération n° CA-2014-15

**Approbation de la convention-projet
relative à la maîtrise d'emprise nécessaire
à la requalification de la ZAE de « l'Arsenal »
à conclure avec la communauté d'agglomération Rochefort Océan**

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 entre la communauté d'agglomération Rochefort Océan 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 Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **12 MARS 2014**

La Préfète,

Elisabeth BORNE

**CONVENTION PROJET
N° CP 17 - 14 - 001
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE NÉCESSAIRE
À LA REQUALIFICATION DE LA ZAE DE « L'ARSENAL »**

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROCHEFORT OcéAN

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La **Communauté d'Agglomération Rochefort Océan**, dont le siège est – Parc des Fourriers - 3, avenue Maurice Chupin - CS 50224 – 17304 ROCHEFORT Cedex, représentée par son Président, Monsieur Bernard GRASSET, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du,
ci-après dénommée « **Communauté d'Agglomération** » ;

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 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

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, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI 2014-2018), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes petites ou moyennes et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ce domaine, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui souhaitent :
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

L'EPF accompagne la collectivité partenaire afin d'enrichir le projet qui lui est soumis selon les objectifs ci-dessus pour faire émerger une opération contribuant à l'image exemplaire du territoire.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier ou de densification sont prioritairement accompagnées.

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

Au 1^{er} janvier 2014, la Communauté d'agglomération Rochefort Océan regroupe 25 communes pour une population totale de 64 984 habitants (RPG Insee 2011).

Sa situation, entre au sud l'agglomération rochelaise et au nord l'agglomération royannaise, n'est pas sans conséquences directes en matière d'habitat et d'urbanisation sur le territoire. En effet certaines familles choisissent de se loger sur le territoire rochefortais et rejoignent quotidiennement leur lieu de travail, sachant que le bassin d'emploi le plus important est situé sur l'agglomération rochelaise. La route départementale 137 reliant La Rochelle à Rochefort est ainsi la plus fréquentée de Poitou-Charentes (60 000 véhicules / jour).

Le territoire de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, couvert à 50% par une zone de marais connaît également de fortes disparités avec des communes littorales enregistrant une forte pression foncière, des communes périurbaines qui connaissent un essor de l'urbanisation, des communes rurales qui connaissent un développement limité avec néanmoins une hausse des prix de l'immobilier et un pôle urbain (Rochefort Tonnay-Charente).

Le choix d'implantation de la Ville de Rochefort est lié en partie à ces caractéristiques naturelles. En effet, Rochefort, implantée à l'intérieur de la boucle que la Charente amorce avant de rejoindre l'océan, s'est bâtie autour de son arsenal créé au 17^{ème} siècle. Elle est donc soumise aux prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) qui sera approuvé en 2014. La présence également de bâtiments classés ou inscrits au patrimoine national et d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral en 2005 obligent l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute modification intervenant dans le périmètre de la ZPPAUP.

Par ailleurs, par décret du 22 août 2013 du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, le site « Estuaire de la Charente – Arsenal de Rochefort » (7 000 ha terrestre et 10 000 ha sur le domaine public maritime) a été reconnu comme site classé.

Aujourd'hui la zone industrielle de l'Arsenal est toujours implantée sur le site de l'ancien arsenal fermé au début du 20^{ème} siècle. Après de nombreux changements, la zone industrielle a conforté son activité dans la filière aéronautique, avec notamment la présence de l'entreprise SOGERMA qui emploie plus de 900 personnes sur le site. Cet espace, contigu au centre urbain de Rochefort et situé au bord de la Charente est extrêmement contraint limitant toute extension de la zone.

Face aux besoins actuels de la filière aéronautique et plus particulièrement de l'entreprise de la SOGERMA qui souhaite développer son implantation sur le site, la Communauté d'Agglomération et le Conseil Général de La Charente Maritime qui se sont engagés depuis de nombreuses années dans une politique d'accompagnement de la filière aéronautique sur le territoire rochefortais, ont initié plusieurs études dont l'une portant sur le devenir et les possibilités de requalification de la zone actuelle.

Le scénario retenu, porte sur la création d'une zone d'aménagement concerté par la Communauté d'agglomération sur une partie élargie de la zone actuelle. Ainsi cette future ZAC permettrait de réhabiliter la zone en créant de nouveaux droits à construire en vue de l'extension des activités aéronautiques. Il est précisé que ce projet devra être cohérent avec les autres documents de planification et réglementaires tels que le SCOT et le PPRN. La présence également, à proximité immédiate de la zone de l'Arsenal d'espaces naturels remarquables et d'espaces protégés au titre du patrimoine culturel et paysager comme le Site Inscrit « Site Urbain » de la ville de Rochefort datant de 1979, de la ZPPAUP, devront également être pris en compte dans le projet de création de ZAC et seront abordés dans le cadre des études réglementaires.

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan, qui possède la compétence développement économique sur les zones communautaires, souhaite mettre en œuvre un véritable projet économique pour le renouvellement de cette ancienne zone industrielle.

Cette opération respecte les principes directeurs de l'EPF tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, au regard notamment du recyclage de foncier bâti et le développement d'un pôle d'excellence économique.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

L'EPF et la Communauté d'agglomération ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière visant à répondre aux besoins de développement de la filière aéronautique en recyclant du foncier bâti.

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 Communauté d'Agglomération et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté d'Agglomération et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'une opération exemplaire de recyclage de foncier dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Communauté d'Agglomération et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Il est également précisé que le partenariat porte sur le recyclage d'une emprise bâtie nécessaire à la mise en œuvre d'un pôle d'excellence aéronautique sur la ZAE de l'Arsenal.

ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'intervention retenus correspondent au secteur de la « ZAC de l'Arsenal » repérés en annexe n°1.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF se situe en :

- ◆ phase de veille foncière : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Communauté d'Agglomération, 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 un de ces périmètres 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).

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Communauté d'Agglomération et l'EPF 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.

3.2. Les engagements de la *Communauté d'Agglomération*

La Communauté d'Agglomération en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2014 : études préliminaires comprenant les études réglementaires obligatoires : études d'impact, ...
 - 2014 : phase de concertation et consultation des services concernés
 - 2015 : dépôt du dossier de création de la ZAC ;
 - 2016 : élaboration du dossier de réalisation de la ZAC ;
 - 2017 : début des travaux sur la 1^{ère} tranche ;
- ◆ Prendre en compte la création de nouveaux droits à construire, l'amélioration des circulations existantes, le renforcement des réseaux, la prévention du risque technologique et des enjeux environnementaux et du patrimoine culturel et paysager ;
- ◆ associer étroitement l'EPF aux études de préfaisabilité ;
- ◆ demander à la Ville de Rochefort de déléguer à l'EPF, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ communiquer à l'EPF 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 ;
- ◆ transmettre à l'EPF les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein des périmètres définis à l'article 2, dès lors que cette relocalisation est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF 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 ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs généraux cités en préambule, l'EPF 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 et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Communauté d'Agglomération respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Communauté d'Agglomération dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

3.3. L'engagement de l'EPF

L'EPF assurera en partenariat avec la Communauté d'Agglomération :

- ◆ les éventuelles études de diagnostic foncier, de potentiel foncier et de préfaisabilité, dans l'objectif de conseiller au mieux la Communauté d'Agglomération en vue d'optimiser la rentabilité foncière et de limiter le risque financier de l'opération ;
- ◆ le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Communauté d'Agglomération ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de Communauté d'Agglomération par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Communauté d'Agglomération du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ÉTUDES

L'EPF sera étroitement associé aux études de préfaisabilité conduites par la Communauté d'Agglomération permettant de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarios contrastés et de formalisation de la solution retenue. Elle aboutira à :

- ◆ garantir le respect des objectifs de l'EPF dans les domaines d'économie de consommation d'espace et de développement durable ;
- ◆ formaliser un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un pré programme prévisionnel, d'un pré bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre ;
- ◆ élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

À travers son expertise, l'EPF examinera la préfaisabilité du programme et conseillera la Communauté d'Agglomération dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la Communauté d'Agglomération dans la perspective de la cession.

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Communauté d'Agglomération, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires à l'opération dite « Requalification de la ZAE de l'Arsenal », inclus dans les périmètres 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 seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Communauté d'Agglomération la copie des attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, 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 et la Communauté d'Agglomération conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

5.1. L'acquisition amiable

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

La Communauté d'Agglomération informera l'EPF de toutes les opportunités de vente et de réinstallation des occupants concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

À compter de la signature de la convention, seul l'EPF assure les négociations avec les propriétaires et les occupants et peut demander un avis auprès de France Domaine.

L'EPF n'engagera l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du président de la Communauté d'Agglomération ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions financières et techniques de l'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

La Communauté d'Agglomération s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Communauté d'Agglomération demandera au Conseil Municipal de la Ville de Rochefort de déléguer à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Communauté d'Agglomération :

- ◆ fournira à l'EPF l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ demandera à la Ville de Rochefort de transmettre à l'EPF et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres concernés, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF demande l'avis de France Domaine. Il fait ensuite une proposition de prix d'achat à la Communauté d'Agglomération pour validation et accord sur la suite à donner quant à la décision définitive de préempter.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le président de la Communauté d'Agglomération ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat. En cas de retrait de vente puis de nouvelle notification de vente du même bien à des conditions similaires à la DIA initiale, l'EPF poursuivra la procédure.

Il est rappelé que le recours à la procédure de préemption se fonde sur la mise en œuvre d'un projet réel et antérieur à la décision de préemption. La définition par la Communauté d'Agglomération d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF est une condition d'intervention de ce dernier.

5.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF en partenariat avec la Communauté d'Agglomération et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF 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 constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Communauté d'Agglomération prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF 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.

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

En amont de l'acquisition, lors de la validation des conditions d'acquisition, la Communauté d'Agglomération précisera par écrit si elle souhaite une mise à disposition des biens.

Dans le cas contraire, l'EPF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la convention.

ARTICLE 7. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPF pourra réaliser, en lien avec la Communauté d'Agglomération, 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, à la nature du bâti, etc.).

Il est précisé qu'en cas de d'intervention pour des travaux de remise en état du foncier (déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité, archéologie préventive, ...), l'EPF se rapprochera de la Communauté d'Agglomération pour envisager l'opportunité de procéder par groupements de commande sur le secteur.

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

La Communauté d'Agglomération rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

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

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 Communauté d'Agglomération ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Communauté d'Agglomération seront établies conjointement par l'EPF et par la Communauté d'Agglomération sur la base :

- des dispositions de l'article 3.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Communauté d'Agglomération.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF. À cette fin, il est rappelé que l'EPF sera associé aux études de préfaisabilité et à l'élaboration de la consultation visant le choix du cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre les objectifs, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, la Communauté d'Agglomération dédommagera l'EPF, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

8.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF 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.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté d'Agglomération ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-.. du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, 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 ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière⁽³⁾

⁽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.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF

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.

³ Pour les opérations à vocation d'urbanisation de biens situés en zone U, le *taux annuel d'actualisation* correspond à 1 % des dépenses d'action foncière.

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 3.2 de la présente convention.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la Communauté d'Agglomération dédommage l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation ci-dessus.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

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

La Communauté d'Agglomération se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF 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 Communauté d'Agglomérations, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Communauté d'Agglomération 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.

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

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 Communauté d'Agglomération, l'EPF et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche.

Ce comité de pilotage sera coprésidé par le président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant, et le directeur général de l'EPF.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération, soit de l'EPF pour :

- ◆ réaliser le bilan annuel d'exécution de la présente convention : évaluer l'état d'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Communauté d'Agglomération au regard des objectifs prévus ;
- ◆ 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.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Communauté d'Agglomération reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

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

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF qui sera acté également par avenant.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014-2018.

ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Communauté d'Agglomération 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.

L'EPF 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 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

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HT (2 500 000 € HT).

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

L'EPF répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Communauté d'Agglomération s'engage à rembourser à l'EPF la totalité des dépenses acquittées par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

12.2. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté d'Agglomération rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de la convention

Par ailleurs, dans le cas où la Communauté d'Agglomération décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF pourra solliciter 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 du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-.. du 04 mars 2014.

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 d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 4 ans supplémentaires maximum 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 s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Communauté d'Agglomération ont rempli leurs engagements respectifs :

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

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 Conseil communautaire et l'EPF.

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. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Communauté d'Agglomération l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

En cas d'acquisition, la Communauté d'Agglomération est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 8 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
Rochefort Océan
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Bernard GRASSET

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

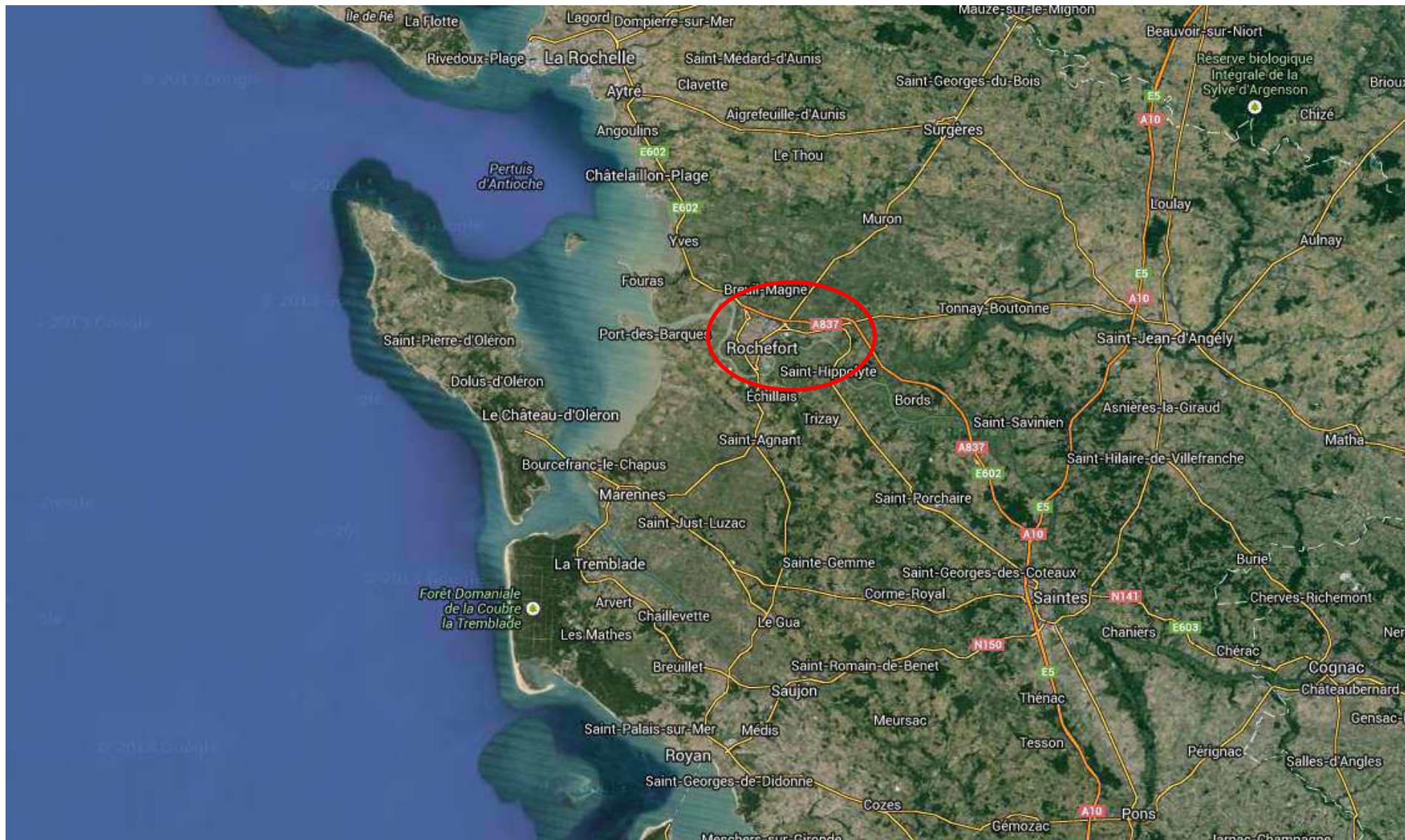
Annexe n°1 : Plans des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Règlement du PLU des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention projet « Requalification ZAE Arsenal »

Communauté d'agglomération Rochefort Océan (17)



Conseil d'administration du 04 mars 2014

Convention projet « Requalification ZAE Arsenal »
Communauté d'agglomération Rochefort Océan (17)



Convention projet « Requalification ZAE Arsenal »

Communauté d'agglomération Rochefort Océan (17)

- Développement économique
- engagement financier : 2 500 000 €
- durée : 4 ans + éventuellement 4 ans

