

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

<p>DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME</p> <p>COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE</p> <p>Date de convocation : 21/01/2011</p> <p>Date de publication : 03/02/2011</p>	<p><b>SÉANCE DU 27 JANVIER 2011 À PUILBOREAU</b></p> <p>Sous la présidence de : M. Maxime BONO (jusqu'à la 5<sup>ème</sup> question), Président Mme Marie-Claude BRIDONNEAU (à partir de la 6<sup>ème</sup> question), 1<sup>ère</sup> vice-Présidente</p> <p><b>Autres membres présents :</b> Mme Marie-Claude BRIDONNEAU, M. Jean-François FOUNTAINE, M. Michel Martial DURIEUX, Mme Suzanne TALLARD, M. Yann JUIN, M. Denis LEROY, M. Guy DENIER (jusqu'à la 29<sup>ème</sup> question), Mme Maryline SIMONÉ, M. Christian GRIMPRET, M. Guy COURSAN, M. Daniel GROSCOLAS, M. Henri LAMBERT, M. Christian PEREZ, M. Jean-François VATRÉ, Mme Nathalie DUPUY, M. Pierre MALBOSC, M. Aimé GLOUX, Mme Soraya AMMOUCHE (jusqu'à la 24<sup>ème</sup> question), Mme Nicole THOREAU, M. Jean-François DOUARD (jusqu'à la 5<sup>ème</sup> question), M. Jacques LEGET, M. Jean-Pierre FOUCHER, Mme Marie-Anne HECKMANN, M. Patrick ANGIBAUD, Vice-présidents</p> <p>M. Yves AUDOUX, M. Michel AUTRUSSEAU, Mme Saliha AZÉMA, M. Bruno BARBIER, M. René BÉNÉTEAU, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Michel BOBRIE, Mme Marie-Sophie BOTHOREL, M. Alain BUCHERIE, M. Jean-Pierre CARDIN, Mme Marie-Thérèse CAUGNON, M. Jean-Pierre CHANTECAILLE (jusqu'à la 1<sup>ère</sup> question), M. Jean-Claude CHICHÉ, M. Jean-Claude COUGNAUD, Mme Marie-Thérèse DELAHAYE, M. Vincent DEMESTER, M. Pierre DERMONCOURT, M. Paulin DEROIR, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie DUBOIS, M. Olivier FALORNI (jusqu'à la 24<sup>ème</sup> question), Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Gérard FOUGERAY, Mme Patricia FRIOU, Mme Nathalie GARNIER, Mme Bérandère GILLE, Mme Brigitte GRAUX, M. Christian GUICHET, Mme Josseline GUITTON, M. Arnaud JAULIN, Mme Anne-Laure JAUMOILLIE, Mme Virginie KALBACH, Mme Joëlle LAPORTE-MAUDIRE, M. Philippe MASSONNET, M. Daniel MATIFAS, M. Sylvain MEUNIER, Mme Dominique MORVANT (jusqu'à la 1<sup>ère</sup> question), M. Habib MOUFFOKES, M. Marc NÉDÉLEC, M. Yvon NEVEUX, Mme Brigitte PEUDUPIN, Mme Annie PHELUT, M. Michel PLANCHE, M. Jean-Pierre ROBLIN, Mme Véronique RUSSEIL, M. Jean-Marc SORNIN, M. Michel VEYSSIÈRE, M. Abdel Nasser ZERARGA, Conseillers</p> <p><b>Membres absents excusés :</b> M. Maxime BONO (à partir de la 6<sup>ème</sup> question), M. Guy DENIER (à partir de la 30<sup>ème</sup> question), M. Jacques BERNARD procuration à M. Vincent DEMESTER, M. Jean-Louis LÉONARD procuration à M. Yvon NEVEUX, Mme Soraya AMMOUCHE (à partir de la 25<sup>ème</sup> question) procuration à M. Pierre MALBOSC, M. Jean-François DOUARD (à partir de la 6<sup>ème</sup> question), M. Patrice JOUBERT procuration à M. Alain BUCHERIE, Vice-présidents</p> <p>Mme Brigitte BAUDRY, M. Jean-Pierre CHANTECAILLE (à partir de la 2<sup>ème</sup> question), Mme Christelle CLAYSAC procuration à Mme Catherine BENGUIGUI, M. Jack DILLENBOURG procuration à M. Jean-François FOUNTAINE, Mme Sylviane DULIOUST procuration à Mme Brigitte PEUDUPIN, M. Olivier FALORNI (à partir de la 25<sup>ème</sup> question), Mme Lolita GARNIER procuration à M. Daniel MATIFAS, M. Gérard GOUSSEAU procuration à Mme Sylvie DUBOIS, M. Dominique HÉBERT, M. Philippe JOUSSEMET procuration à M. Jean-Claude CHICHÉ, M. Charles KLOBOUKOFF, M. Guillaume KRABAL procuration à Mme Véronique RUSSEIL, M. David LABICHE procuration à M. Gérard FOUGERAY, Mme Sabrina LACONI procuration à M. René BÉNÉTEAU, M. Patrick LARIBLE, M. Arnaud LATREUILLE, Mme Esther MÉMAIN procuration à Mme Nathalie DUPUY, Mme Sylvie-Olympe MOREAU procuration à Mme Nicole THOREAU, Mme Dominique MORVANT (à partir de la 2<sup>ème</sup> question) procuration à M. Pierre DERMONCOURT, M. Yannick REVERS procuration à M. Jean-Pierre FOUCHER, M. Jean-Louis ROLLAND, Mme Christiane STAUB procuration à M. Yves AUDOUX, Conseillers</p> <p>Secrétaire de séance : M. Dominique GENSAC,</p>
---	---

<b>Nombre de membres en exercice :</b>	<b>96</b>	<b>Bulletins litigieux :</b>	<b>0</b>
<b>Nombre de membres présents :</b>	<b>70</b>	<b>Abstentions :</b>	<b>0</b>
<b>Nombre de membres ayant donné procuration :</b>	<b>17</b>	<b>Suffrages exprimés :</b>	<b>87</b>
		<b>Pour l'adoption :</b>	<b>87</b>
<b>Nombre de votants :</b>	<b>87</b>	<b>Contre l'adoption :</b>	<b>0</b>

N° 20

**Titre / COMMUNE DE SAINT-XANDRE - ZAC DU FIEF DES DOMPIERRES - CONVENTION DE PROJET AVEC L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES**

Madame TALLARD expose que par délibération du 25 septembre 2009, le Conseil Communautaire a approuvé la convention-cadre entre l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC) et la communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA de La Rochelle) relative à la politique de l'habitat.

La convention de projet liée à l'opération d'aménagement de la « ZAC du Fief des Dompières » sur la commune de Saint-Xandre s'inscrit dans ce cadre.

Elle a pour objet de définir les engagements réciproques de la CdA de La Rochelle et de l'EPF PC, en vue de l'acquisition et du portage des immeubles concernés par l'opération.

Elle précise les modalités techniques et financières d'intervention des parties et les conditions de cession des biens portés.

Ainsi, l'EPF PC interviendra dans le périmètre annexé à la convention, en fonction de l'avancement de la ZAC et des négociations en cours.

Au démarrage de la convention de projet, seront considérés :

- en phase opérationnelle : environ 6 hectares (répartis sur 2 tranches opérationnelles distinctes)
- en phase d'anticipation foncière : les autres parcelles restant à acquérir sur la ZAC.

L'engagement de la CdA de La Rochelle portera sur :

- le respect du programme de logements (logements sociaux en particulier),
- la délégation à l'EPF PC du droit de préemption urbain dont elle est titulaire, sur l'ensemble du périmètre de la ZAC,
- la garantie des emprunts contractés par l'EPF PC pour la réalisation de l'opération,
- le rachat des immeubles acquis par l'EPF PC dans les conditions prévues dans la convention.

En contrepartie, les engagements de l'EPF PC concerneront principalement :

- l'acquisition des biens situés dans le périmètre d'intervention, que ce soit à l'amiable, par préemption ou par expropriation
- la revente des immeubles acquis dans les conditions prévues dans la convention
- la communication annuelle à la CDA d'un bilan financier prévisionnel annuel des immeubles portés dans le cadre de cette convention.

L'engagement financier de l'EPF PC au titre de la convention de projet est plafonné à un encours de 4 millions d'euros HT.

La durée de validité de la convention est fixée à 10 ans.

Vu la convention-cadre relative à la politique de l'habitat, approuvée par le Conseil Communautaire le 25 septembre 2009 et signée le 5 novembre 2009,

Considérant que le présent projet de convention a été soumis au bureau de l'EPF PC le 19 janvier 2011,

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver le projet de convention, tel qu'il figure en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer cette convention avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes.

**CES PROPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES,  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION,  
LA VICE-PRÉSIDENTE**

Suzanne TALLARD

## DOCUMENT DE TRAVAIL

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

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE**

ET

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

### **Entre**

La **Communauté d'Agglomération de La ROCHELLE**, dont le siège social est situé – 6 rue Saint Michel – 17086 La ROCHELLE Cedex 02 – représentée par Monsieur Maxime BONO, son Président, dûment autorisé par délibération du Conseil Communautaire en date du 27/01/2011,  
ci-après dénommée « **CdA de La ROCHELLE** ».

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du .....19/01/2011

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 19 décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention-cadre afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

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

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

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

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

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

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

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

Ce PLH succède à celui adopté le 20 décembre 2002.

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

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

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

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

Depuis :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La CdA de La Rochelle s'engage à :

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

En cas de dépassement non justifié des délais figurant dans l'échéancier indicatif joint en annexe n°4 ou de non respect des objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les immeubles éventuellement acquis.

Par ailleurs, dans un délai de 3 ans suivant la cession des immeubles, la CdA de La Rochelle respectera les engagements pris dans la présente quant à la réalisation de l'opération prévue dans le respect de ces mêmes engagements. Dans le cas contraire, la CdA de La Rochelle dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revente des immeubles.

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

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

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

### **ARTICLE 5. — LES ÉTUDES**

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

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des immeubles ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

Le cas échéant et si cela s'avère nécessaire, l'EPF PC sera amené à conduire des études dans le cadre du dossier de DUP. La CdA La Rochelle sera étroitement associée à l'élaboration du cahier des charges de ces études pour lesquelles l'EPF PC pourra avoir recours à des bureaux d'études spécialisés.

### **ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE**

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

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

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

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

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

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

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

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un immeuble qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Président de la CdA de La Rochelle ou de son représentant, portant sur l'opportunité et sur les conditions techniques et financières d'acquisition des immeubles situés dans le périmètre d'intervention.

La CdA de La Rochelle donnera ses réponses au plus tard huit jours ouvrés après avoir été saisie par courrier, fax ou par courriel. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

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

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

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

La CdA de La Rochelle s'engage :

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

Dès réception de la DIA par l'EPF PC, ce dernier demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la CdA de La Rochelle pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et au prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel sécurisé avec le Président de la CdA de La Rochelle ou son représentant.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC en accord avec la CdA de La Rochelle pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

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

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les immeubles compris dans un périmètre d'intervention lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière contrainte.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la CdA La Rochelle et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures d'offre amiable.

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

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations des immeubles situés à l'intérieur de la ZAC.



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

Dans l'attente de leur revente, les immeubles à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

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

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

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

La CdA de La Rochelle rachètera par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera selon les modalités de prix de cession déterminées dans la présente convention projet ou, le cas échéant, conformément aux dispositions mentionnées dans le code de l'expropriation.

La CdA de La Rochelle prendra les immeubles acquis par l'EPF PC, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par elle.

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

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par **délibération n° CA-2009-08** du Conseil d'Administration du 12 juin 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme de l'ensemble des coûts directs supportés par l'EPF PC, de frais de structure correspondants à 0,5% des dépenses de l'action foncière, auquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation).

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

La CdA La Rochelle se libèrera au profit de l'EPF PC de l'ensemble des sommes dues, dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notarié établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques..

En cas de non-respect de ce délai, la CdA La Rochelle sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

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

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

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

Le « comité de pilotage projet » (article 11) réalisera un bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la CdA de La Rochelle au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

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

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

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

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

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

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

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

Il se réunira au moins une fois par an, à l'initiative soit de la CdA de La Rochelle soit de l'EPF PC pour :

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

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

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

## **ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La CdA de La Rochelle transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC s'engage à remettre à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

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

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

- ◆ Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un encours de 4 000 000 € HT (quatre millions d'euros hors taxes).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études (état parcellaire et patrimonial), à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des immeubles acquis dans le cadre de cette convention de projet découlant de la convention-cadre.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne débouche pas sur l'acquisition d'immeubles, les modalités de prise en charge par la CdA La Rochelle de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études sont ci-après précisées.

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

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, SAFER, huissiers, avocats, experts, etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du Code des Marchés Publics.

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

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

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

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2020.

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

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

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

## **ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la CdA La Rochelle, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la CdA La Rochelle est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

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

## **ARTICLE 17. – CONTENTIEUX**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

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

Fait à POITIERS, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Maxime BONO**

**Alain TOUBOL**

Annexe n°1 : Périmètre de la ZAC

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

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

Annexe n°4 : Echancier indicatif de réalisation des travaux

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier n° en date du

**Périmètre de la ZAC du Fief des Dompierres  
située sur la commune de Saint-Xandre**





## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009 – 2013

**CONVENTION CADRE  
RELATIVE À LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ d'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE**

ET

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

La **Communauté d'Agglomération de La ROCHELLE**, dont le siège social est situé – 6 rue Saint Michel – 17086 La ROCHELLE Cedex 02 – représentée par Monsieur Maxime BONO, son Président, dûment autorisé par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2009, ci-après dénommée « **CdA de La ROCHELLE** ».

D'une part

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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° CA-2009-14 en date du 29 septembre 2009, Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

D'autre part

# PRÉAMBULE

## La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Créée par arrêté préfectoral n° 99-4392 du 24 décembre 1999, la **Communauté d'Agglomération de La Rochelle** 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.

Elle regroupe dix huit communes comptant au dernier recensement de juin 2009, 146 122 habitants. Elle a vocation à en accueillir 170 000 à l'horizon 2020.

Dotée de documents de planification et de programmation déclinant sa politique en matière d'aménagement du territoire, de déplacements et d'habitat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle élabore son Schéma de Cohérence Territoriale et son nouveau Plan de Déplacements Urbains, qui traduiront, pour les années à venir, le projet d'agglomération dans sa dimension spatiale.

Dans le cadre de sa compétence « Équilibre Social de l'Habitat », la CdA de La Rochelle s'est engagée activement dans une politique du logement sur le territoire communautaire à travers plusieurs actions significatives :

- ◆ élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ;
- ◆ mise en œuvre d'actions et d'aides financières en faveur du logement d'intérêt communautaire ;
- ◆ constitution de réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique de logement sur le territoire communautaire ;
- ◆ intervention en faveur du logement des personnes défavorisées et amélioration du parc immobilier bâti.

Dans un contexte particulièrement tendu en raison de l'attractivité du territoire, mais également de ressources foncières réduites et précieuses (environnement remarquable, risques), les prix élevés du foncier génèrent une ségrégation socio-spatiale, à l'origine d'une dissociation entre bassins d'emplois et d'habitat, les actifs devant se loger toujours plus loin du noyau aggloméré.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

Forte de ce constat, la CdA de La Rochelle a identifié cinq enjeux fonciers principaux :

- ◆ la connaissance des ressources foncières, afin de mieux répondre aux besoins ;
- ◆ la maîtrise des prix d'acquisition du foncier pour les opérations futures d'habitat, afin de maîtriser les coûts de sortie des opérations de logements, notamment de logement social ;
- ◆ le développement du parc social et d'accession à la propriété, afin d'attirer les jeunes actifs et favoriser les parcours résidentiels ;
- ◆ le développement durable du territoire, en privilégiant l'habitat à proximité des pôles d'emplois, de services et en lien avec les transports urbains ;
- ◆ la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le premier Programme Local de l'Habitat étant arrivé à terme, un nouveau PLH a été adopté le 19 décembre 2008.

Il s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques :

- ◆ créer des logements répondant aux besoins socio-économiques de la population de l'agglomération, en portant une attention particulière :
  - à la qualité des logements sociaux et à leur répartition sur le territoire ;
  - aux besoins des étudiants, des jeunes, des jeunes ménages et primo-accédants, des personnes âgées, des personnes handicapées, des personnes défavorisées, des gens du voyage.
- ◆ maîtriser le foncier ;
- ◆ requalifier les parcs anciens ;
- ◆ réussir la rénovation urbaine ;
- ◆ promouvoir le développement d'un parc locatif à loyers raisonnables ;
- ◆ répondre aux objectifs de développement durable ;
- ◆ se doter des moyens partenariaux de poursuivre la réflexion sur l'habitat, d'évaluer et d'infléchir le PLH en temps réel.

Dans ce but, le PLH a identifié six axes d'intervention prioritaire :

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

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

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

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

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

- > 330 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI,
- > 90 logements locatifs PLS.

De plus, une production annuelle de 25 accessions aidées (PSLA, PTZ majoré et Pass Foncier) est envisagée au moment de l'adoption du PLH, étant précisé que cet objectif pourra évoluer sur la durée de mise en œuvre du PLH, notamment en fonction des dispositions législatives.

Au service du PLH, le Conseil Communautaire a mis en place plusieurs outils opérationnels d'aménagement, à travers la création de ZAC. Aujourd'hui, 5 ZAC d'intérêt communautaire sont créées, 5 autres sont en cours de création soit une mobilisation de près de 190 hectares destinés à accueillir de l'habitat. Des dispositions sont prises dans les dossiers de création et de réalisation pour qu'une part conséquente de logements en accession soit réservée aux jeunes ménages et aux primo-accédants.



Soucieux de préserver l'avenir, le Conseil Communautaire a d'autre part sollicité du Préfet la création de plusieurs ZAD, soit 3 ZAD à vocation d'habitat créées, couvrant une superficie de 257 hectares. Deux ZAD sont par ailleurs en projet, ce qui conduirait potentiellement à plus de 500 hectares les réserves foncières à vocation d'habitat.

D'autres opportunités de constituer des réserves foncières devront être saisies tant les enjeux d'équilibre social de l'habitat et la mise en œuvre du PLH sont subordonnés à la maîtrise du prix du foncier. Des acquisitions dans le secteur diffus, au gré des déclarations d'intention d'aliéner (DIA), des demandes d'acquisition de bien (DAB) ou de démarches amiables devront y concourir en complément des procédures mises en place dans le cadre de ZAC ou de ZAD.

Ces cinq dernières années, la CdA de La Rochelle a consacré environ cinq millions d'euros par an pour procéder aux acquisitions nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat ou à l'activité et soutenir par ailleurs la réalisation de logements sociaux.

## 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 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 par 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 et au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires :

- ✓ 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.

**L'EPF PC et la CdA de La Rochelle sont convenus de s'associer pour permettre la conduite, sur le long terme, d'une politique foncière visant à maîtriser le foncier pour assurer un équilibre social de l'habitat à travers la mise en œuvre du PLH, au bénéfice du développement durable du territoire communautaire. C'est l'objet de la présente convention qui vise à définir le cadre de ce partenariat.**

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION-CADRE

Cette convention-cadre fixe les objectifs et principes généraux de la collaboration entre l'EPF PC, la CdA de La Rochelle et les communes de la Communauté d'Agglomération pour la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat. Elle servira de référence pour la conclusion de conventions directement opérationnelles, d'une part entre la CdA de La Rochelle et l'EPF PC (conventions de projet), d'autre part entre les communes et l'EPF PC (convention d'adhésion-projet).

De manière plus précise, la présente convention cadre vise à :

- ◆ 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,
- ◆ définir les modalités d'adhésion des communes de la CdA de La Rochelle à cette convention, en fonction de l'état de leurs réflexions et de la nature de leurs projets,
- ◆ préciser certaines modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la CdA de La Rochelle.

## 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, associant les communes adhérentes le cas échéant, s'inscrira d'une part dans le cadre de la stratégie d'aménagement du territoire définie dans le SCoT en cours d'élaboration et de sa déclinaison dans les documents d'urbanisme, d'autre part dans le cadre du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2008. Il portera essentiellement sur :

- ◆ la constitution d'un portefeuille foncier pour permettre, d'ici 2020, la réalisation de l'objectif annuel du PLH de 420 logements locatifs aidés tels que définis par l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, selon la territorialisation prévue ;
- ◆ la constitution de réserves foncières visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations (ZAD, ZAC, lotissements, etc.) mixtes (locatifs publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale, logements spécifiques à destination des saisonniers, jeunes travailleurs, gens du voyage, logements d'urgence, etc.) ;
- ◆ l'observation du foncier.

## ARTICLE 3. — LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES

La mise en œuvre concrète des axes d'intervention prioritaire exposés ci-dessus s'effectuera par le biais de conventions dites « conventions de projet » entre l'EPF PC et la CdA de La Rochelle et de conventions dites « convention d'adhésion-projet » entre l'EPF PC et les communes de la CdA de La Rochelle qui le souhaiteront.

Selon l'état d'avancement des réflexions et des projets, la convention de projet précisera, dans le cadre des compétences communautaires, le niveau de l'engagement opérationnel demandé à l'EPF PC. Il en sera de même pour la convention d'adhésion-projet, dans le cadre des compétences de la commune.

Ces deux types de convention pourront déterminer plusieurs périmètres en fonction des phases d'intervention souhaitées de l'EPF PC, telles que décrites dans le préambule. Elles fixeront le budget prévisionnel portant sur les études et les acquisitions, les termes du projet (objectifs, engagements,...), la durée de la convention et les modalités d'intervention, les conditions de gestion et des précisions sur les conditions de revente.

Il sera demandé à la commune adhérent au présent dispositif de s'engager a minima à réaliser :

- ◆ des opérations respectueuses des principes du développement durable,
- ◆ des opérations pour lesquelles les densités minimum de logements sont, dans la mesure du possible et du contexte environnant, de :
  - 50 logements à l'hectare pour La Rochelle,
  - 30 logements à l'hectare pour les communes de 3 500 habitants et plus,
  - 20 logements à l'hectare pour les autres communes qui sont retenues par le présent PLH

Dans le cas où l'évolution des projets proposés par les communes ne permettrait plus de répondre aux objectifs précités et précisés dans la présente convention, la CdA de La Rochelle ou l'EPF PC se réservent le droit de demander de mettre un terme à la convention d'adhésion-projet selon les dispositions prévues à cet effet dans ladite convention.

Les conventions opérationnelles préciseront que les emprunts contractés par l'EPF PC pour leur mise en œuvre seront garantis par la collectivité tenue à l'engagement de rachat des biens acquis.

#### **ARTICLE 4. — L'ENGAGEMENT DES CONTRACTANTS À LA CONVENTION CADRE**

Les interventions de l'EPF PC se feront après en avoir informé la commune concernée et avoir recueilli l'avis du maire, conformément aux dispositions de la présente convention-cadre.

##### ***4.1. L'engagement de la CdA de La ROCHELLE***

La CdA de La Rochelle assurera :

- ◆ l'information auprès de l'EPF PC quant aux évolutions et à la mise en œuvre de la politique locale en matière d'habitat ou d'aménagement du territoire ;
- ◆ l'animation auprès des communes afin de permettre le respect des objectifs fixés dans la présente convention à travers la signature des conventions d'adhésion et de projet,
- ◆ le recueil de l'avis du maire concernant l'intervention de l'EPF PC sur le territoire communal dans le cadre des conventions de projet relatives à la présente convention, à l'exclusion des conventions d'adhésion-projet,

La CdA de La Rochelle s'engage à déléguer à l'EPF PC le droit de préemption urbain dont elle est titulaire dans les périmètres retenus, selon des modalités qui seront précisées dans les conventions opérationnelles.

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

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

- ◆ la connaissance du territoire par la transmission des informations concernant les acquisitions réalisées ;
- ◆ la co-maîtrise d'ouvrage des études concernant le volet foncier ;
- ◆ le suivi des travaux des prestataires en maîtrise d'ouvrage directe ou en co-maîtrise d'ouvrage, jusqu'à leur finalisation ;
- ◆ les acquisitions, à l'amiable, par préemption ou par expropriation sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions définies dans les conventions de projet et les conventions d'adhésion-projet ;
- ◆ la revente des biens à la CdA de La Rochelle, à la commune concernée ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ la transmission à la CdA de La Rochelle d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle, à destination de la CdA de La Rochelle et des communes concernées, du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre des conventions se rattachant à la présente ;
- ◆ le recueil de l'avis du Maire concernant l'intervention de l'EPF PC sur le territoire communal dans le cadre des conventions d'adhésion-projet relatives à la présente convention.

### **ARTICLE 5. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

#### **5.1. 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 20 millions € (vingt millions d'euros).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis pour l'ensemble des conventions opérationnelles découlant de la présente convention-cadre.

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de :

- ◆ 20 % du coût des études prévues dans les phases d'anticipation, dans la limite d'un plafond 10 000 € HT ;
- ◆ la totalité du coût du volet foncier des études prévues dans les phases pré-opérationnelles ;
- ◆ la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPF PC ne conduit pas à l'acquisition de biens, la convention de projet ou d'adhésion et de projet précisera les modalités de remboursement par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études.

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

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la CdA de La Rochelle a décidé de s'impliquer financièrement de façon conséquente pour contribuer à atteindre les objectifs qu'elle se fixe. Pour cela, elle apportera pendant la durée du PLH en cours, par des

subventions d'équilibre, les compléments nécessaires aux opérations de logements locatifs sociaux.

Le montant d'une contribution versée à l'EPF PC sera déduit lors du calcul du prix de revente du bien à la CdA de La Rochelle, à une commune ou à l'opérateur.

Par ailleurs, la CdA de La Rochelle s'engagera à racheter le foncier qu'elle aura demandé à l'EPF PC d'acquérir, au prix de cession découlant des modalités de calcul figurant dans les conventions opérationnelles.

## **ARTICLE 6. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre, des conventions de projet et des conventions d'adhésion-projet.

La démarche de pilotage de la convention-cadre s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage associant la CdA de La Rochelle, l'EPF PC, les communes adhérentes 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 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, des conventions de projet et des conventions d'adhésion-projet ;
- évaluer le respect par les opérations proposées par la CdA de La Rochelle ou les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre et les conventions opérationnelles ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

Un bilan de l'ensemble des actions en cours sera réalisé au moins UN AN avant le 31/12/2013.

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. 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 PC au titre de son PPI 2009-2013.

## **ARTICLE 7. — 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 et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

En fin de mission, l'EPF PC s'engage à remettre à la CdA de La Rochelle une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).



## **ARTICLE 8. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, SAFER, experts, etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du Code des Marchés Publics.

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

## **ARTICLE 9. — LA DURÉE DE LA MISSION**

La convention-cadre continuera de produire ses effets jusqu'au terme de l'exécution de la dernière convention opérationnelle prise en application.

Aucune signature de convention opérationnelle (projet ou adhésion-projet) ne pourra intervenir au-delà du 31 décembre 2014, date d'échéance du PLH, sauf à ce qu'éventuellement un avenant à la convention-cadre ne proroge ce délai, dans la limite de deux ans maximum. À l'issue de ce délai et après adoption d'un nouveau Programme Local de l'Habitat, il pourra lui être substitué une nouvelle convention-cadre relative à la politique de l'habitat, qui donnera lieu le cas échéant à des avenants aux conventions opérationnelles, prenant en compte les objectifs de ce nouveau programme.

Toute modification du PPI de l'EPF PC ou des statuts de la CdA de La Rochelle ou d'une évolution de la politique locale de l'habitat en lien avec cette convention-cadre devra éventuellement être intégrée au travers d'un avenant.

Il sera alors procédé à un constat sur l'impact de telles évolutions sur les conventions opérationnelles selon les modalités prévues à l'article 10.

## **ARTICLE 10. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation et afin de juger de l'opportunité de poursuivre la mission confiée à l'EPF PC, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois, à un constat contradictoire en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées à la présente convention-cadre. À partir de cet instant, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées.

À l'occasion du constat, le bilan complet des prestations effectuées par l'EPF PC, par les communes et la CdA de La Rochelle, donne lieu à 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 ;
- ◆ le bilan financier de la convention-cadre et de chacune des conventions opérationnelles liées ;
- ◆ le montant des sommes engagées par l'EPF PC dans le cadre de la mise en œuvre des conventions de projet que devra rembourser la CdA de La Rochelle.

Il sera le cas échéant procédé, selon l'état d'avancement des différents projets et au vu des éléments de contexte, à la signature d'éventuels avenants aux conventions opérationnelles, précisant les nouvelles dispositions du partenariat. À défaut, la convention opérationnelle considérée cessera de produire ses effets rétroactivement à la date de résiliation de la convention-cadre.

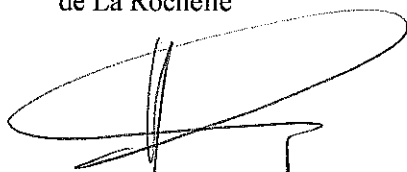
### ARTICLE 11. — LE CONTENTIEUX

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

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

Fait à POITIERS, le 05 novembre 2009, en quatre exemplaires originaux

Pour la Communauté d'Agglomération  
de La Rochelle



**Maxime BONO**  
Président

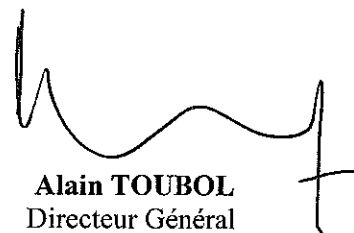
Avis préalable favorable du  
Contrôleur Général  
Économique et Financier  
du 11 septembre 2009

Avis n°2009-2

**Jacques CLAUDÉ**



Pour l'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

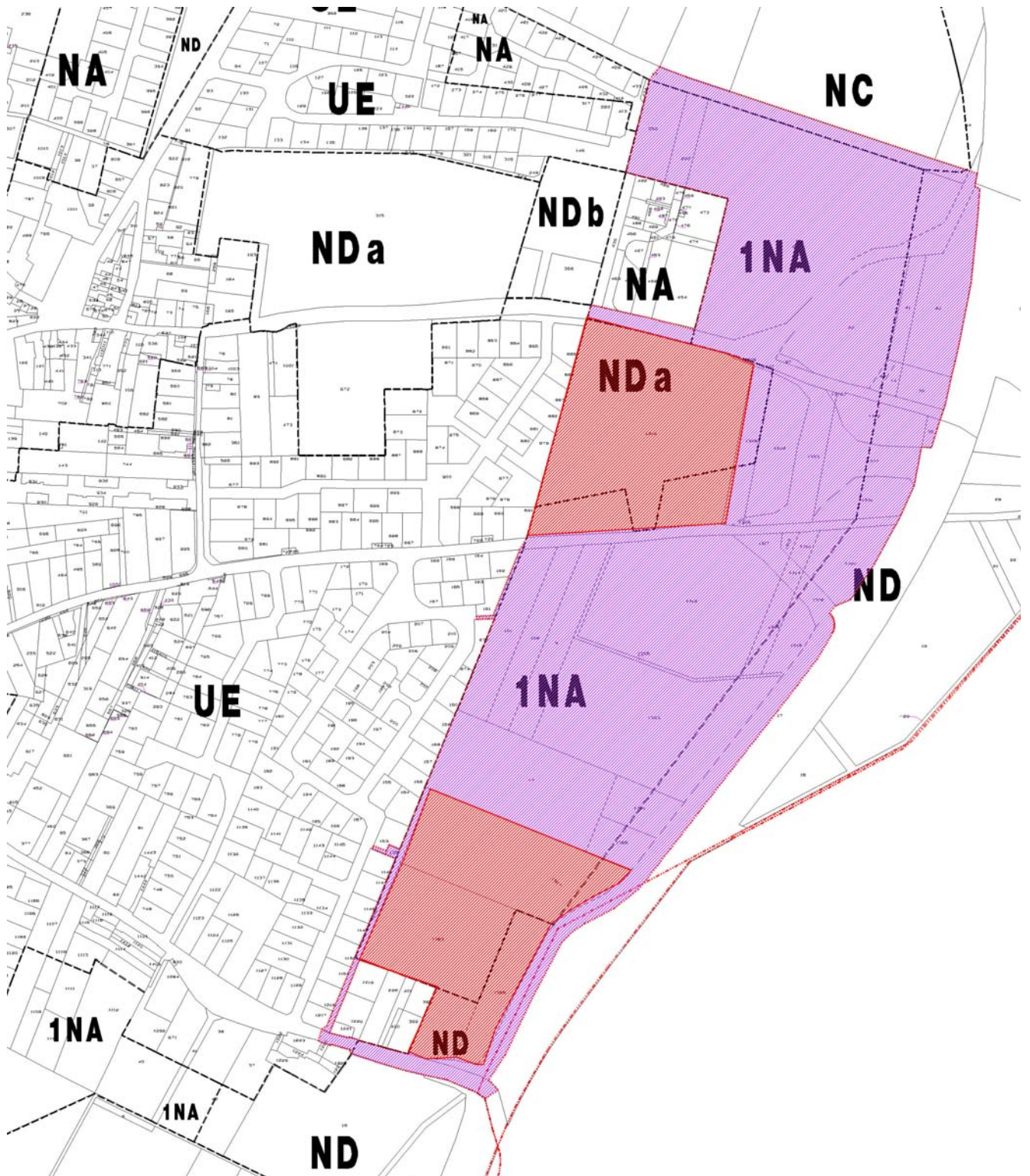


**Alain TOUBOL**  
Directeur Général

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
POITOU-CHARENTES**  
18-22, boulevard Jeanne d'Arc - BP 70432  
86011 POITIERS CEDEX  
Tél. 05 49 62 67 52 - Fax 05 49 62 98 97  
RCS Poitiers - SIRET 510 194 186 00027 - APE 8413Z

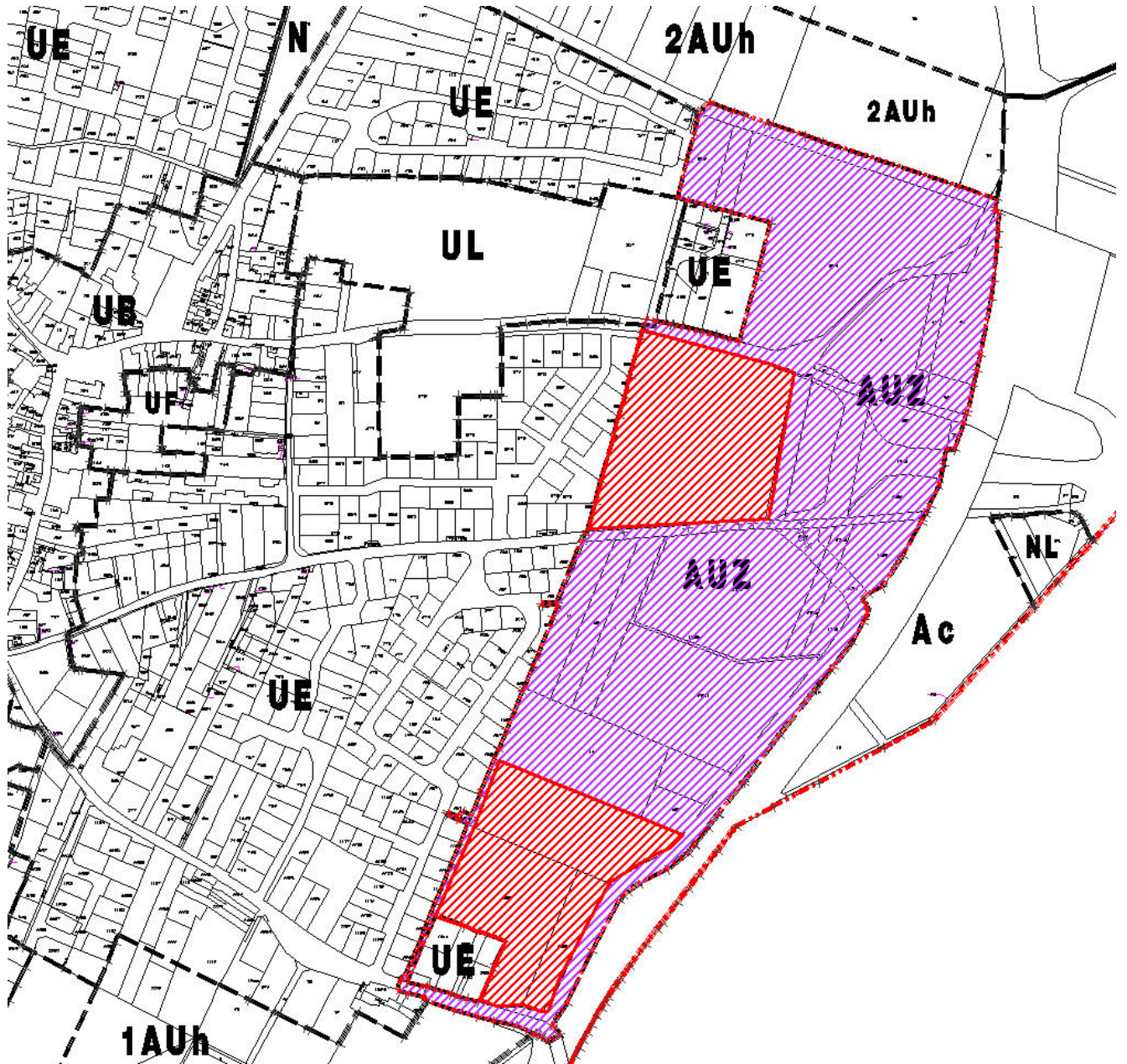


Périmètre d'intervention de l'EPF PC et zonage du POS de Saint-Xandre modifié le 9 juillet 2009

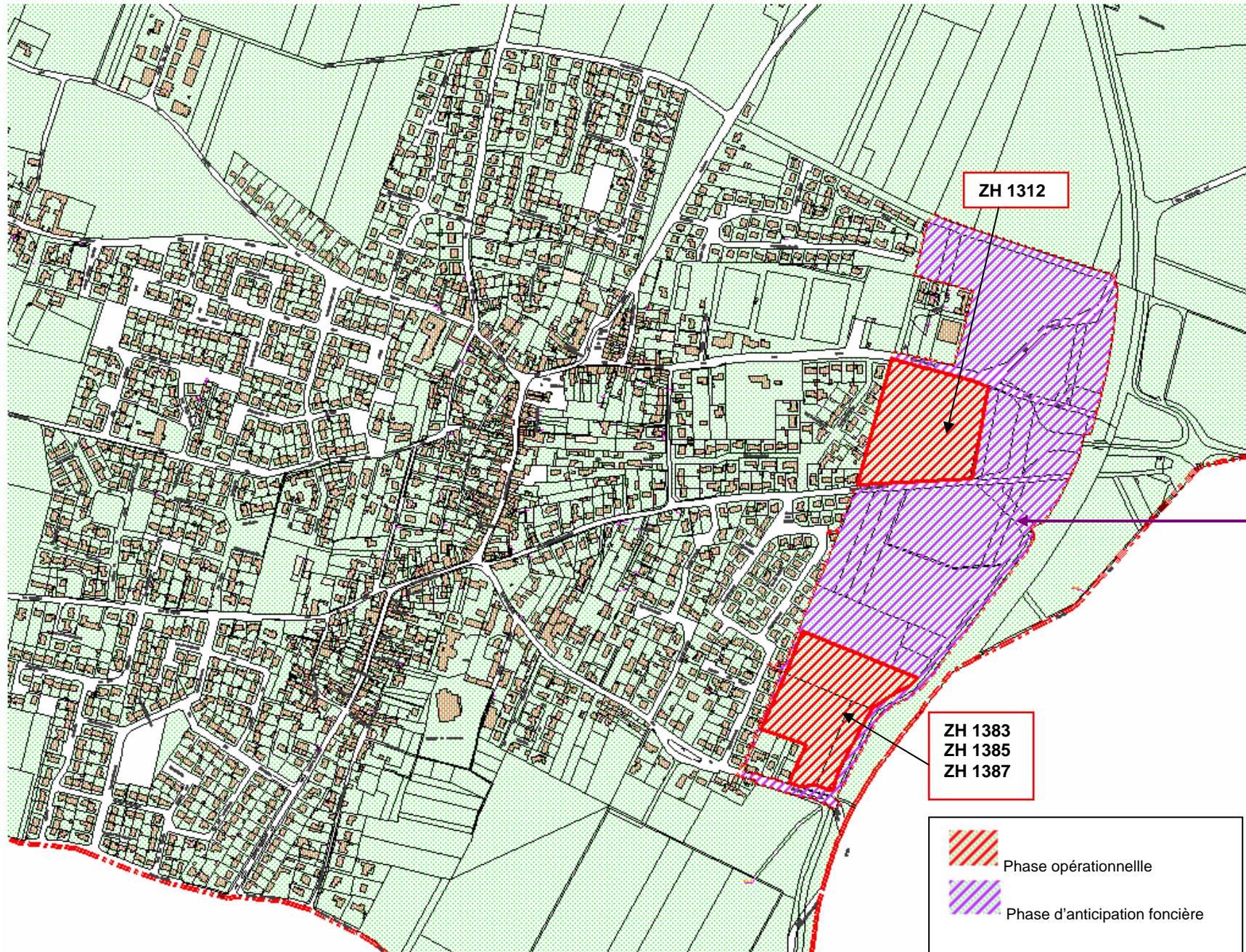




Périmètre d'intervention de l'EPF PC et zonage du PLU de Saint-Xandre arrêté le 21 Octobre 2010









- ZE 0292
- ZE 0294
- ZE 0296
- ZH 0009
- ZH 0014
- ZH 0135
- ZH 0151
- ZH 0152
- ZH 0153
- ZH 1218
- ZH 1300
- ZH 1301
- ZH 1302
- ZH 1303
- ZH 1304
- ZH 1305
- ZH 1306
- ZH 1307
- ZH 1308
- ZH 1309
- ZH 1310
- ZH 1311
- ZH 1313
- ZH 1314
- ZH 1315
- ZH 1316
- ZH 1318
- ZH 1319
- ZH 1320
- ZH 1389
- ZH 1391
- ZH 1393
- ZH 1395
- ZN 0037
- ZO 0017
- ZO 0030
- ZO 0037
- ZO 0039
- ZO 0040
- ZO 0041
- ZO 0042
- ZO 0043
- ZO 0044

ZH 1383  
ZH 1385  
ZH 1387

 Phase opérationnelle

 Phase d'anticipation foncière



## Echéancier indicatif de réalisation des travaux

Tranche 1	2011 - 2013
Tranche 2	2013 - 2015
Tranche 3	2015 - 2017
Tranche 4	2017 - 2020

Extrait des orientations d'aménagement du PLU de Saint-Xandre arrêté le 21 octobre 2010

CdA de La Rochelle - Commune de St Xandre / PLU










L'urbanisation du quartier du Fief des Dompierres doit se réaliser :

- en 4 tranches distinctes correspondant à 4 phases opérationnelles successives,
- sans dépasser plus de 2 tranches opérationnelles au cours des 5 années suivant l'approbation de l'élaboration du PLU,
- en fonction de la capacité d'accueil global des équipements collectifs,
- et tendre au global vers une densité moyenne de 30 logements à l'hectare.



Chaque tranche opérationnelle doit être indépendante et cohérente en terme de desserte viaire.

Le gabarit de la voie structurante doit permettre à terme la desserte aisée du quartier par le service de transport en commune.

### Légende

-  Tranche opérationnelle
-  Limite de principe entre tranche opérationnelle
-  Boisement existant à préserver et à mettre en valeur
-  Voie structurante interquartier
-  Carrefour d'entrée de bourg
-  Coulée verte / espace vert collectif ouvert et liaison douce majeure à l'échelle de l'agglomération
-  Boisements de temporisation / espaces verts
-  Espace paysager de transition
-  Liaison douce

### Pour informations :

-  Ligne électrique Haute tension
-  Tranche ultérieure soumise à Modification ou Révision du PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT / Document d'arrêt de projet le 21 octobre 2010

