Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

Conseil communautaire

Séance du 1 AVRIL 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 23

Titre / COMMUNE DE PUILBOREAU – CONVENTION CADRE EN MATIERE D'HABITAT-CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LA CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE ENTRE LA COMMUNE DE PUILBOREAU, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Monsieur GERVAIS Roger expose que :

Les secteurs regroupant Baillac et Malemore, d'une surface totale de 24 hectares, constituent une zone tampon stratégique entre le bourg de Puilboreau au nord et la zone d'activités économiques de Beaulieu au sud. Cette zone fait l'objet d'une pression foncière importante malgré le zonage 2AU du PLUi ; il convient donc d'en assurer la maîtrise afin de garantir la réalisation d'un projet correspondant aux ambitions portées par la CdA et la commune.
C'est ainsi qu'en 2018, une convention opérationnelle de réserve foncière avait été signée, entre la commune de Puilboreau, l'Agglomération et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), afin de constituer une réserve foncière en vue de la réalisation d'un projet urbain visant la création, à terme, d'environ 600 logements, dont 33% sociaux et 20% abordables, l'aménagement d'une coulée verte et d'une zone de loisirs.
Cette convention étant arrivée à échéance le 17 janvier 2021 sans qu'aucune acquisition n'ait été réalisée par l'EPFNA, il est proposé ici, sur ce même périmètre, une nouvelle convention opérationnelle d'une durée de 5 ans et pour un montant de millions d'euros HT.

En 2018, une convention a été signée entre la commune, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) sur les secteurs de Baillac et de Malemore, afin de constituer une réserve foncière en vue de la réalisation d'un projet urbain visant la création, à terme, d'environ 600 logements, dont 33% sociaux et 20% abordables, l'aménagement d'une coulée verte et d'une zone de loisirs.

L'ancienne convention susvisée est arrivée à échéance le 17 janvier 2021 sans qu'aucune acquisition n'ait été réalisée par l'EPFNA. Bien qu'ayant exercé son droit de préemption à trois reprises en révision de prix, les propriétaires ont en effet retiré leur bien de la vente.

Ce site regroupant Baillac et Malemore, d'une surface totale de 24 hectares, est une zone tampon entre le bourg de Puilboreau au nord et la zone d'activités économiques de Beaulieu au sud. Son emplacement est donc très stratégique. Il est classé en zone 2AU au PLUi et UC en ce qui concerne le camping. Ces deux secteurs sont à enjeux forts, car ils sont parmi les dernières réserves foncières disponibles et à aménager sur le territoire communautaire.

La CdA souhaite pour cela assurer une maitrise en vue **d'une réserve foncière de moyen ou long termes,** pour la mise en œuvre d'un projet futur dont la programmation est en cours de définition sur un périmètre plus large d'entrée d'agglomération, au regard des enjeux de circulation, de mobilité, d'accès et de consommation économe de l'espace agricole.

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

Sur ces périmètres, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la CdA de manière systématique sur ce périmètre, sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) – expropriation si nécessaire après accord de la CdA de La Rochelle et de la commune de Puilboreau.

L'intervention de l'EPFNA permettra de mener rapidement une DUP réserve foncière à compter de la signature de la convention afin d'acquérir rapidement le foncier et contenir les prix dont la tendance est actuellement fortement à la hausse.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre.

Objet de la convention :

Celle nouvelle convention a pour objet de définir les engagements réciproques de la commune, de la CdA et de l'EPFNA pour l'acquisition, la gestion et la cession des immeubles et terrains concernés par l'opération.

L'EPFNA s'engage à conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans la convention.

Engagement financier global au titre de la convention :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est **de 10 000 000 € HT (DIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES).**

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CdA est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc, le cas échéant, de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la CdA en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Durée de la convention :

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition. Cette durée pourra être revue à la hausse si le foncier acquis par l'EPFNA fait l'objet d'un amortissement annuel par la CdA (correspondant au prix du foncier / nombre d'année de portage) à payer à l'EPFNA chaque année afin de financer progressivement la totalité du foncier sur la durée du portage.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver le projet de convention tel qu'il figure en annexe,
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à la signer et à prendre toutes les mesures nécessaires à sa bonne mise en œuvre.

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A LA MAJORITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Membres en exercice : 82
Nombre de membres présents : 74
Nombre de membres ayant donné procuration : 5
Nombre de votants : 79
Abstention : 0
Suffrages exprimés : 79
Votes pour : 78
Vote contre : 1 (Mme ROCHETEAU)

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE PRESIDENT

Roger GERVAIS

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Date de convocation : 26/03/2021
Date de publication : 08/04/2021

Séance du 1er avril 2021 _ Visio - conférence

N° 23

TITRE / COMMUNE DE PUILBOREAU – CONVENTION CADRE EN MATIERE D'HABITAT-CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LA CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE ENTRE LA COMMUNE DE PUILBOREAU, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE (Président),

Membres présents : M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIERE, M. Vincent DEMESTER, Vice-présidents ;

M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Catherine LEONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, Mme Marie NEDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Jean-Philippe PLEZ, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, M. Paul-Roland VINCENT, Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BEROT, Mme Catherine BORDE-WOHMANN, M. Gérard-François BOURNET, M. David CARON, Mme Katherine CHIPOFF, M. Jean-Claude COSSET, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT, M. Arnaud DE CAMBOURG, Mme Amaël DENIS, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Didier GESLIN, M. Patrick GIAT, Mme Katia GROSDENIER, Dominique GUÉGO**,** Mme Fabienne JARRIAULT, M. Didier LARELLE, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Martine MADELAINE, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Line MEODE, Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Hervé PINEAU, M. Michel RAPHEL, Mme Martine RENAUD, M. El Abbes SEBBAR, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Michel TILLAUD, M. Thierry TOUGERON, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER et Mme Tiffany VRIGNAUD, conseillers communautaires.

Membres absents excusés : M. David BAUDON, conseiller communautaire délégué ;

Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Catherine BENGUIGUI procuration à M. Vincent COPPOLANI, Mme Dorothée BERGER procuration à M. Jean-Luc ALGAY, Mme Josée BROSSARD procuration à M. Tarik AZOUAGH, Mme Nadège DESIR, M. Régis LEBAS procuration à M. Stéphane VILLAIN et Mme Jocelyne ROCHETEAU procuration à M. Jean-Luc ALGAY, conseillers communautaires.

Secrétaire de séance : M. Guillaume KRABAL

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°17-21……
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA CRÉATION D'UNE RESERVE FONCIÈRE SUR LES SECTEURS DE MALEMORE ET BAILLAC À PUILBOREAU (17)

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ……,

Ci-après dénommée « **la CdA de La Rochelle** » ou « **la Collectivité** » ;

La Commune de Puilboreau, municipalité dont le siège est 29 Rue de la République – 17 138 PUILBOREAU – représentée par **Alain DRAPEAU**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du ……,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2021- du 25 février 2021,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE (17)

Commune de Puilboreau

Malmore-Baillac

Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètres de réalisation (23,98 ha)

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Dans la continuité de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2008, s'appuyant sur un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et souhaitant apporter des réponses appropriées aux nouveaux enjeux conjoncturels, la CdA de La Rochelle a adopté, par une délibération du Conseil Communautaire du 26 janvier 2017, son nouveau PLH.

Ambitieux, ce dernier propose notamment la mise en place de leviers pour favoriser le développement du logement abordable et social.

L'ambition, de réaliser des logements en accession abordable, se traduit notamment en imposant, pour certaines communes comme La Rochelle, un pourcentage d'accession abordable pour toutes opérations de plus de 9 logements et en l'encourageant pour d'autres.

L'objectif attendu est de favoriser les équilibres socio-territoriaux à travers une stratégie de développement et d'aménagement du territoire.

Les objectifs du PLH sont traduits dans le PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvé le 22 décembre 2019 par le Conseil Communautaire de cette agglomération. Il contient en effet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment relatives à l'habitat, avec une réelle volonté de mixité sociale et des fonctions. Le secteur de Baillac-Malemore, objet de cette convention, est classé en zone 2AU, laquelle correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme mais dont le projet d'ensemble, à vocation principale d'habitat et d'équipements publics de proximité, n'est pas encore défini.

Le projet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

La Collectivité a sollicité l'intervention de l'EPFNA en 2018 sur secteurs de Baillac- Malemore, afin de constituer une réserve foncière en vue d'un projet urbain visant la création à terme d'environ 600 logements, dont 33% sociaux et 20% abordables, à l'aménagement d'une coulée verte et d'une zone de loisirs.

L'ancienne convention susvisée est arrivée à échéance le 17 janvier 2021 sans qu'aucune acquisition n'ait pu être réalisée par l'EPFNA. En revanche, trois préemptions y ont été réalisées en révision de prix, n'ayant pas donné lieu à des acquisitions. Ces deux secteurs sont à enjeux forts, car ils sont parmi les dernières réserves foncières disponibles et à aménager sur le territoire communautaire.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle souhaite pour cela assurer une maitrise en vue d'une réserve foncière de moyen ou long terme, en vue d'un projet futur dont le contenu n'est pas assez avancé à ce jour pour justifier d'un projet à court terme. C'est pour cette raison que la collectivité sollicite l'EPFNA. Le projet envisagé serait à vocation principale d'habitat, et intègrerait également des équipements de proximité en garantissant une haute qualité environnementale.

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

L'intervention de l'EPFNA permettra d'engager rapidement une DUP réserve foncière à compter de la signature de la convention afin d'acquérir le foncier et contenir les prix du foncier dont la tendance est actuellement fortement à la hausse en raison de l'attractivité du territoire.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.
L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centre-ville, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération ;
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la collectivité fin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité, la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la collectivité, la Commune et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif **(études**, **acquisition, gestion, cession, ...)** visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la collectivité et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la collectivité.

A ce titre, la Collectivité confie à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- réalisation d'études foncières
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation…) ;

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

- portage foncier et éventuellement gestion des biens
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la collectivité;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Cette convention n'est pas concernée par un périmètre de veille.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

Projet urbain de Baillac-Malemore

Ce site d'une surface totale de 24 hectares est une zone tampon entre le bourg de Puilboreau au nord et la zone d'activités économiques de Beaulieu au sud, son emplacement est donc très stratégique. Le site est zoné 2AU dans le PLUi et UC en ce qui concerne la surface occupée par le camping.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle souhaite maitriser ce secteur afin de créer une réserve foncière dans l'attente des conclusions sur le devenir de ce projet compris dans un périmètre plus large d'entrée d'agglomération, au regard notamment des enjeux de circulation, de mobilité, d'accès et de consommation économe de l'espace agricole

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la CdA de La Rochelle et de la commune de Puilboreau.

L'intervention de l'EPFNA permettra de mener rapidement une DUP réserve foncière à compter de la signature de la convention afin d'acquérir rapidement le foncier et contenir les prix du foncier dont la tendance est actuellement fortement à la hausse.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **10 000 000 € HT (DIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES).**

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc, le cas échéant, de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la CdA de La Rochelle en la personne de son président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **5 ans**, à compter de la première acquisition. Cette durée pourra être revue à la hausse si le foncier acquis par l'EPFNA fait l'objet d'un amortissement annuel par la CdA (correspondant au Prix du foncier / nombre d'année de portage) à payer à l'EPF chaque année afin de financer progressivement la totalité du foncier sur la durée du portage.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

La communauté d'agglomération de La Rochelle **Représentée par son Président**	**L'établissement public Foncier représenté par son Directeur Général,**
Jean-François FOUNTAINE	**Sylvain BRILLET**

La Commune de Puilboreau
Représentée par son Maire

Alain DRAPEAU

Envoyé en préfecture le 09/04/2021
Reçu en préfecture le 09/04/2021
Affiché le 08/04/2021
ID : 017-241700434-20210401-AVRIL_23-DE

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/XXX en date du ……..

Annexe n°1 : règlement d'intervention