

DELIBERATION

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Conseil Communautaire du	7 décembre 2018
--------------------------	-----------------

à 16h00

N°ordre	146
N° identifiant	2018-0522

Titre Parc Aliénor d'Aquitaine - Avenant n°5 à la convention liant l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et Grand Poitiers

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	16/11/2018

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Diane GUÉRINEAU et François BLANCHARD

PJ. Projet d'avenant

Membres en exercice	91	
Quorum		

Présents	65	M. Alain CLAEYS - Président M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. Jean-Claude BOUTET - M. Philippe BROTTIER - Mme Christine BURGÈRES - M. Francis CHALARD - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Dominique CLÉMENT - M. Bernard CORNU - M. Patrick CORNAS - M. Michel FRANÇOIS - Mme Anne GÉRARD - M. René GIBAULT - Mme Pascale GUITTET - M. Gérard HERBERT - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Gilles MORISSEAU - Mme Joëlle PELTIER - M. Fredy POIRIER - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Corine SAUVAGE - M. Gérard SOL - M. Aurélien TRICOT Membres du bureau M. Daniel AMILIEN - M. Jacques ARFEUILLERE - Mme Martine BATAILLE - M. Gérald BLANCHARD - M. François BLANCHARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - Mme Nicole BORDES - M. Patrick BOUFFARD - M. Dominique BROCAS - M. Christophe CHAPPET - M. Jacky CHAUVIN - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Gérard DELIS - M. Dominique ELOY - Mme Catherine FORESTIER - Mme Christiane FRAYSSE - M. Hervé GARCIA - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Jacqueline GAUBERT - Mme Diane GUÉRINEAU - M. Olivier KIRCH - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - M. Jean-Luc MAERTEN - Mme Marie-Christine MARCINIAK - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - Mme Patricia PERSICO - M. Bernard PETERLONGO - M. Christian PETIT - M. Sylvain POTIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - M. Nicolas REVEILLAULT - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Véronique ROCHAIS-CHEMINÉE - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - Mme Peggy TOMASINI les conseillers communautaires M. Christian GIRARD le conseiller communautaire suppléant
----------	----	--

Absents	15	M. Michel BERTHIER - M. Jérôme NEVEUX Membres du bureau M. Joël BIZARD - Mme Ghislaine BRINGER - M. Olivier BROSSARD - M. Claude FOUCHER - M. Jean-François JOLIVET - M. Jean-Michel CHOISY - M. Serge LEBOND - M. Philippe PALISSE - M. Christian RICHARD - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - M. Michel SAUMONNEAU - M. Daniel SIRAUT - M. Alain VERDIN les conseillers communautaires
---------	----	--

Mandats	12	Mandants	Mandataires
		Mme Coralie BREUILLÉ	Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT
		Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT	Mme Jacqueline DAIGRE
		M. Claude EIDELSTEIN	Mme Pascale GUITTET
		Mme Michèle FAURY-CHARTIER	Mme Peggy TOMASINI
		M. Abderrazak HALLOUMI	Mme Nicole BORDES
		M. Yves JEAN	M. Gilles MORISSEAU
		M. Laurent LUCAUD	M. Patrick CORONAS
		Mme Marie-Thérèse PINTUREAU	Mme Jacqueline GAUBERT
		M. Edouard ROBLOT	M. Sylvain POTHIER-LEROUX
		M. Alain TANGUY	M. Francis CHALARD
		Mme Laurence VALLOIS-ROUET	M. François BLANCHARD
		Mme Nicole MERLE	M. Christian GIRARD

Observations	L'ordre est : de 1 à 42, 84, 85, 165, 166, de 43 à 52, de 86 à 88, de 53 à 56, 57 retirée, de 58 à 82, de 93 à 99, 83 et 89 retirées, de la 90 à 92, de 100 à 117, de 134 à 160, de 162 à 164, 161, de 118 à 133, les 167 et 168 (motions).
--------------	---

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Immobilier
------------------	--

Grand Poitiers prévoit de développer les possibilités d'implantation des activités économiques sur son territoire, c'est ainsi qu'a été créée la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc Aliénor d'Aquitaine.

Grand Poitiers a délégué, par convention signée en 2010, la maîtrise foncière de cette zone à l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes aujourd'hui devenu Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (l'EPF-NA).

La quasi-totalité de la 1^{ère} tranche d'acquisition a déjà été vendue à Grand Poitiers, dont une partie a elle-même a déjà été cédée à l'aménageur de la zone.

L'EPF-NA poursuit la démarche d'acquisition par voie d'expropriation sur la 2^{nde} tranche. Afin de mener la procédure de maîtrise du foncier jusqu'à son terme, la signature d'un 5^{ème} avenant est nécessaire afin de prolonger le délai de la convention jusqu'au 31 décembre 2020.

A cette date, l'intégralité des parcelles de la zone du Parc Aliénor d'Aquitaine devra avoir été cédée à Grand Poitiers par l'EPF-NA.

Après examen de ce dossier et son annexe, il vous est proposé d'autoriser Monsieur le Président ou un Vice-Président à signer l'avenant n°5 à la convention susmentionnée.

POUR	73	
CONTRE	1	M. Jacques ARFEUILLERE
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	2	Mme Christine BURGÈRES, Mme Christiane FRAYSSE

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE	Adopté
------------------	--------

Affichée le	14 décembre 2018
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	14 décembre 2018
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20181207-Imc192906-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	3.1
Nomenclature Préfecture	Acquisitions

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°5 À LA CONVENTION DE PROJET N° CP 86 - 09 - 001 PORTANT SUR LA ZONE ÉCONOMIQUE « RÉPUBLIQUE IV » - DESORMAIS ALIENOR D'AQUITAINE

Entre

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers, dont le siège est – BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par son président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du ,

Ci-après dénommée « **la Communauté Urbaine** » ou « **Grand Poitiers** »;

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 à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017-.. du,

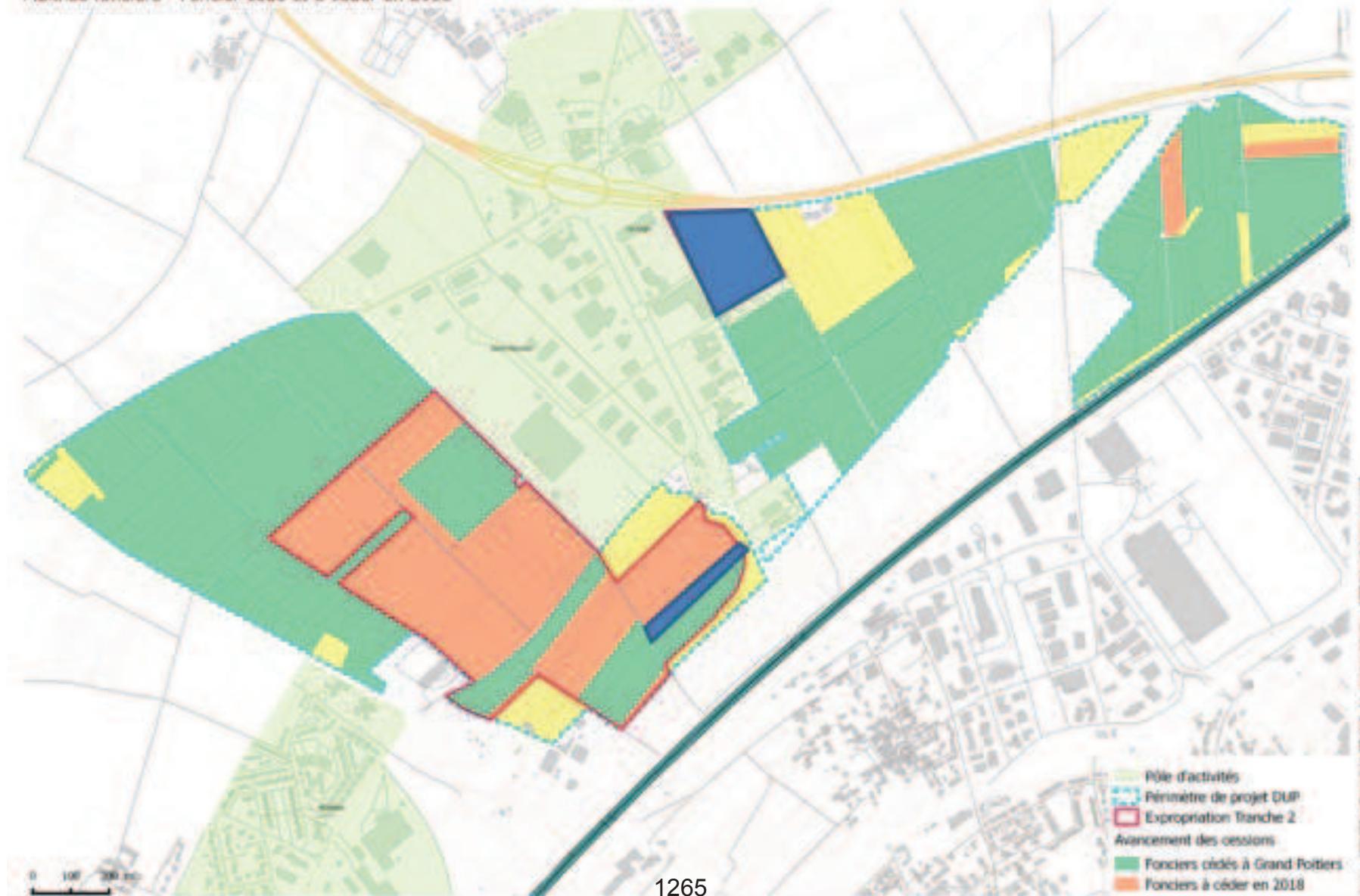
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Zone d'aménagement concerté République IV

Maîtrise foncière - Foncier cédé et à céder en 2018



PRÉAMBULE

Dans le cadre de la future zone économique « République IV », la Communauté d'Agglomération de Grand-Poitiers a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 04 février 2010, une convention projet (annexe n°1) puis un avenant n°1 le 24 novembre 2011, un avenant n°2 le 15 mai 2013, un avenant n°3 le 21 mars 2014 et un avenant n°4 le 5 novembre 2015.

L'avenant n°4 organisait le calendrier des cessions en quatre tranches de 2015 à 2018, avec deux cessions en 2015 et 2016 sur la tranche 1 originelle de l'expropriation et deux cessions en 2017 et 2018 sur la tranche 2 originelle de l'expropriation.

Les acquisitions sont terminées sur la tranche 1 de l'expropriation et l'ensemble des terrains a été cédé, sauf deux parcelles acquises en 2017 et le reste de l'indemnisation d'exploitants. Quelques parcelles périphériques ont été cédées directement à la SNCF dans le cadre de la LGV.

Sur la tranche 2 de l'expropriation, les terrains acquis avant l'expropriation ont été cédés et les terrains objet de l'expropriation sont acquis après jugement définitif de fixation du prix, sauf deux comptes de propriété en appel du jugement de fixation des indemnités, interjeté par l'EPF avec l'accord de Grand Poitiers, la procédure étant pendante.

Les derniers paiements sur cette tranche ont été réalisés début septembre 2018, impliquant une cession des terrains définitivement acquis en 2019 uniquement et nécessitant en conséquence un report de l'échéance.

Pour les terrains en appel, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention de deux ans. Cette échéance s'impose aussi aux acquisitions réalisées en ZAC, notamment au Sud-Ouest par préemption.

Les autres dispositions de la convention sont inchangées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 7 avec le numéro 7.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2019, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2. — CESSION DU FONCIER ACQUIS

L'article 15 de la convention initiale est modifié, et remplace les dispositions de l'article 2 de l'avenant n°4 à la convention initiale. Les échéances intermédiaires sont supprimées du fait de l'acquisition tardive des dernières parcelles et en conséquence l'ensemble des reventes à venir aura lieu avant l'échéance de la convention sans autre échéance intermédiaire. L'échéance de la convention est repoussée de deux ans pour les terrains faisant l'objet d'une procédure en appel, et la cession des parcelles définitivement acquises doit avoir lieu avant le 31 décembre 2019. L'article est ainsi réécrit :

La convention est échue au 31 décembre 2020.

L'ensemble des terrains déjà acquis sur la ZAC, et ne faisant pas l'objet d'appel en cours, doivent être cédés avant le 31 décembre 2019.

Les autres terrains, soit les parcelles ZV 359, 361 et 363 à Migné-Auxances, et ZK 88, commune de Poitiers, en appel, et les parcelles hors ZAC, notamment la AB 82 acquise suite à préemption, devront être cédés avant l'échéance de la convention.

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

La Communauté Urbaine
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain CLAEYS

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**
N° en date du