



**AVENANT N°4 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
N° CA 79-10-011**

RELATIVE A LA CONVENTION-CADRE N° 79-16-055

ENTRE

LA COMMUNE D'ECHIRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune d'Echiré, dont le siège est situé 1 place de l'Eglise – 79410 Echiré, représentée par son Maire, **Monsieur Thierry DEVAUTOUR**, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du,

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité » ;

D'une part,

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° C- en date du,

Ci-après dénommée « **la CAN** »

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard 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 Bureau n° B- en date du 28 juin 2022, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Echiré a conclu, le 14 octobre 2010, une convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 (annexe 1) avec la CAN et l'EPFNA dans le but que ce dernier l'accompagne dans son projet de densification et de réorganisation du centre-bourg.

Un premier avenant à la convention d'adhésion-projet a été signé le 8 janvier 2013 (annexe 2) modifiant un certain nombre de périmètres d'intervention, l'engagement financier (le portant à hauteur de 1 500 000 €) ainsi que la durée (repoussée jusqu'au 8 janvier 2018).

Un deuxième avenant à la convention a été signé le 17 juillet 2017 (annexe 3) afin notamment de modifier les périmètres d'intervention, de modifier l'engagement financier (le plafonnant à un encours de 2 000 000 €) et de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2022.

Par un avenant n°3 signé le 18 septembre 2019 (annexe 4), la convention a été intégrée à la convention-cadre n°79-16-055 signée entre la CAN et l'EPFNA. Cet avenant n°3 avait également pour objet d'intégrer de nouvelles emprises foncières dans le périmètre d'intervention de la convention.

Depuis la signature de la convention, l'EPFNA a acquis plusieurs fonciers pour le compte de la Commune et ces fonciers ont ensuite été rétrocédés pour différents projets :

- Un immeuble comportant plusieurs cellules commerciales occupées (Echiré 2000), acquis en janvier 2011, a été cédé à la Commune en décembre 2019 pour la construction d'un cabinet médical ;
- L'ancien Super U acquis en mai 2015 a été cédé à la Commune en janvier 2018 pour la réalisation du projet de place de village ;
- Un tènement foncier de 18 041 m² acquis en juillet 2011 a été cédé, pour une majeure partie du site, à la Commune en février 2017 pour un projet de lotissement communal et le reste en août 2018 à un bailleur social pour la construction de 18 logements locatifs ;
- Un ancien cabinet médical acquis en décembre 2017 a été cédé à la Commune en octobre 2019 pour la création d'une MAM.

L'EPFNA porte ainsi à ce jour une seule propriété correspondant au projet 5 de la convention. Il s'agit d'une vaste propriété de 4 019 m² cadastrée AI n° 256 située 67 rue de la Poste composée d'une maison d'habitation et de dépendances avec un jardin.

Cette propriété a été acquise par l'EPFNA le 11 décembre 2019 pour la somme de 650 000 € par opportunité puisqu'elle présentait un intérêt stratégique pour la Commune de par sa localisation en cœur de bourg et la qualité architecturale de son bâti, par ailleurs en très bon état.

Au moment de l'achat de cette propriété, la Commune était en discussion avec un opérateur susceptible de réaliser un projet de maison de vie et dont l'investissement immobilier devait être porté par un groupe d'assurances niortais. Cependant, ce projet n'a pas été soutenu par le Ministère de la Santé malgré l'accord d'investisseurs.

La Commune doit ainsi reconsidérer son projet sur cette propriété qui va être intégrée dans une étude globale dite « Echiré 2040 » visant à déterminer le réaménagement du bourg sur la partie qui n'a pas été affectée par la création des nouvelles fonctionnalités (entre la place de la Halle et la Sèvre). Une première réflexion sur l'usage de ce bien, dans le cadre d'une réorganisation des équipements communaux, vient ainsi d'être lancée avec un résultat attendu pour la fin de l'année 2022.

La programmation devrait ensuite être tranchée par la municipalité en 2023 avec un rachat à l'EPFNA au premier semestre 2024.

En fonction des résultats de l'étude « Echiré 2040 », un accompagnement de la Commune par l'EPFNA pourra être envisagé sur d'autres périmètres en centre-bourg.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2022, le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2024 le temps que le projet sur cette propriété soit défini et que la Commune puisse procéder à son rachat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2024, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Echiré
représentée par son
Maire,

La Communauté
d'Agglomération du Niortais
représentée par son
Président,

L'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
général,

Thierry DEVAUTOUR

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES**
n°.....

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 signée le 14 octobre 2010

Annexe n°2 : Avenant n°1 signé le 8 janvier 2013

Annexe n°3 : Avenant n°2 signé le 17 juillet 2017

Annexe n°4 : Avenant n°3 signé le 18 septembre 2019

**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET
« CŒUR DE BOURG »
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79 - 09 - 001**

ENTRE

**LA COMMUNE
DE ÉCHIRÉ**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE NIORT**

ET

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

Entre

la Commune de Échiré dont le siège est situé à la Mairie, représentée par son Maire, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 septembre 2010, Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de Niort, dont le siège est situé au 28, rue Blaise Pascal, BP 193 79000 Niort, représentée par son Président, Monsieur Alain MATHIEU, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2010, ci-après dénommée « la CAN » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS, représenté par son Directeur Général, Monsieur Alain TOUBOL, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2010-009 en date du 23 septembre 2010, Ci-après dénommé « l'EPF PC » ;

d'autre part

7
Au
125'

PRÉAMBULE

Suite à l'arrêt de son Programme Local de l'Habitat, la CAN a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à assurer une production de logements adaptés aux besoins et de bonne qualité urbaine, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettront d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en la matière, au bénéfice de l'aménagement et du développement durable de son territoire.

Aux portes du Marais Poitevin, entrée Nord de la Communauté d'Agglomération de Niort, déployant ses hameaux le long de la Sèvre Niortaise, **Échiré** dispose d'un patrimoine naturel et architectural exceptionnel. En 2009, la Commune compte 3 265 habitants (les Échiréens et les Échiréennes) pour 3 086 hectares. Echiré est située entre Niort et Parthenay, sur la RD 743 et dispose d'un échangeur autoroutier sur l'A 83, et profite de 18 km de bords de Sèvre (sèvre niortaise). Le territoire de la Commune s'organise autour du bourg et des hameaux.

La Commune abrite 3 châteaux classés :

- le château de Coudray-Salbart, forteresse des 12ème et 13ème siècles,
- le château de La Taillée, construit au 17ème siècle,
- le château de Mursay.

Les habitants d'Échiré et des environs bénéficient d'une offre commerciale riche, avec les petits commerces de proximité, et une grande surface alimentaire implantée dans le bourg.

La laiterie-coopérative, qui vend dans le monde entier (incluant les Etats-Unis et le Japon). Le beurre produit à Échiré, permet de donner une notoriété immense à la filière agro-alimentaire et à la qualité de sa production locale.

L'agriculture d'élevage demeure présente sur la Commune et participe au processus d'élaboration de ce beurre mondialement connu.

Les très nombreux commerces et services offerts aux habitants permettent d'attirer bien au-delà des frontières communales.

À l'occasion, de la révision de son PLU et du développement de l'attractivité de la Commune (incluant une nouvelle implantation de la grande surface présente en cœur de bourg), Échiré a engagé une réflexion globale sur le devenir de son centre. Il s'agit autant de maintenir un dynamisme économique dans le bourg que de répondre aux besoins en logements, notamment en densifiant les axes principaux.

Un des axes d'intervention majeur de l'EPF PC vise à favoriser la production d'habitat, et notamment social, d'où la signature de la convention cadre sus visée avec la CAN. Le projet d'Échiré s'inscrit dans cette dynamique (densification du centre bourg, réorganisation du centre-bourg avec le déplacement de la grande surface), et pour cela, peut bénéficier de l'intervention de l'EPF PC.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2009-2013, au regard notamment de production de foncier pour l'habitat, et pour le développement économique.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la CAN et l'EPF PC le 14 décembre 2009 au titre du PPI 2009-2013.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA COMMUNE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 79 - 09 - 001 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 2 mars 2010 entre l'EPF PC d'une part et la CAN d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de la convention-cadre, à savoir :

- ◆ la constitution d'un portefeuille foncier pour permettre d'atteindre les objectifs annuels de production de logements du PLH ;
- ◆ la constitution de réserves foncières, visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations (ZAC, lotissements, etc.) mixtes (locatifs publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale, ...) de construction ou de réhabilitation ;
- ◆ l'observation du foncier.

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

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

Elle précise les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF PC, de la CAN et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

La Commune s'est engagée dans deux démarches en parallèle :

- la révision de son PLU, engageant une réflexion sur le devenir de la Commune, ses zones de développement, et la définition de secteurs à enjeux,
- le projet de ZAC : à l'occasion de la nouvelle implantation prévue de la grande surface située en cœur de bourg, une réflexion globale s'est organisée dans ce secteur. Le périmètre du dossier de création est vaste et sera affiné en fonction des résultats des études en cours, à travers le dossier de réalisation.

Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Commune et des objectifs cités dans la convention-cadre, l'EPF PC, la CAN et la Commune s'engagent dans un partenariat portant sur les objectifs suivants :

- ◆ constituer un portefeuille foncier, permettant le développement de l'habitat dans le centre bourg, tout en restant dans l'enveloppe urbaine actuelle, et notamment une parcelle où la Commune souhaite voir se développer une zone mixte « habitat et maison médicale » ;
- ◆ effectuer une veille foncière, sur un des axes majeurs de circulation, en vue d'une densification, et dans le contexte d'un déménagement de la grande surface actuellement implantée sur cet axe.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La CAN et la Commune conviennent de retenir les secteurs en cœur de bourg, tels qu'identifiés en annexe 2, comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet des opérations, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de 2 modes d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase pré-opérationnelle : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du POS actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

7 Am HT

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des tiers, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ instruire son projet d'attractivité de la Commune qui comprend :
 - la création d'une place de bourg mixte : commerce et logements (2014-2015),
 - la densification de logements dans le centre (2011-2015),
 - un nouvel accès sur la D 743 (2012-2014),
 - le regroupement des professions médicales (2011-2013),
 - la nouvelle implantation de la grande surface (2013-2014), ce qui impactera le fonctionnement du centre-bourg, et donc les dynamiques du logement et des déplacements.
- ◆ mener les études de faisabilité du centre médical, en lien avec les partenaires concernés, dès la fin de l'année 2010 pour permettre une réalisation sur la période 2011-2013 ;
- ◆ associer l'EPF PC au projet de ZAC, pour les secteurs communs avec son périmètre d'intervention. Ce projet permet de mener une réflexion sur l'aménagement ouest du bourg de la Commune. Il est concomitant avec le déplacement de la grande surface. Cela génère la nécessité d'une réflexion sur l'organisation de ce secteur tant en terme de déplacements, développement économique, habitat, qualité de cadre de vie, etc... Le dossier de création de la ZAC a été finalisé, et les études se poursuivent pour préciser le périmètre et les aménagements inclus ;
- ◆ rechercher dans l'élaboration des projets une qualité urbaine, respectant les sites et paysages, tout en limitant la consommation d'espace dans le respect des préconisations du PLH et du SCOT ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur le bourg de la Commune ;
- ◆ déléguer, au cas par cas, à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble du périmètre d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC.
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

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

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect de son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune 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 du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Commune et/ou la CAN :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP,
- ◆ les acquisitions des biens situés sur les périmètres d'intervention, soit à l'amiable, soit par préemption ou par expropriation,
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7,
- ◆ le cas échéant, les travaux de démolition et de dépollution selon les conditions précisées à l'article 8,
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné,
- ◆ l'information de la Commune et de la CAN, par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis,
- ◆ la diffusion annuelle, à la Commune et à la CAN, du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

4.4. L'engagement de la CAN

La CAN s'engage à :

- informer les partenaires de la présente convention de l'avancée de mise en œuvre de la politique de l'habitat menée par la collectivité, ou d'éventuelles évolutions ;
- favoriser le développement d'une offre locative sociale de qualité, comme stipulé dans le PLH, en proposant une aide communautaire ciblée avec un financement modulable et une aide moyenne de 6 000 € par logement.

Par ailleurs, dans le cas d'une résiliation de la convention-cadre avant son échéance opérationnelle, la CAN honorera auprès de la Commune signataire de la présente convention d'adhésion-projet, les engagements financiers et techniques auxquels elle – la CAN – a souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

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 biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

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

Am
Ag 7

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2 de la présente convention, l'EPF PC :

- ◆ assurera une veille foncière sur le périmètre indiqué (pré-opérationnel, annexe n°2) et n'interviendra que de façon ponctuelle et sur des biens « stratégiques », après accord de la Commune ;
- ◆ procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié de l'immeuble nécessaire à l'opération dite « cœur de bourg », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°2 (périmètre de réalisation foncière).

L'EPF PC rappelle qu'il s'est engagé par ailleurs à tenir informé, en temps réel, la CAN et la Commune de l'ensemble des acquisitions qu'il serait amené à effectuer sur le territoire communal.

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

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

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, et d'engendrer des travaux ne figurant pas dans la liste de l'annexe n°4, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

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

La Commune s'engage à informer l'EPF PC de toutes les opportunités de cession, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Maire de la Commune ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, Mme HENIN-FERRER :

- ◆ sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre de veille,
- ◆ sur les conditions techniques et financières du bien situé en périmètre de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier 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 Maire de la Commune ou le Conseil Municipal délèguera 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 général des délégations conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'effectue au cas par cas sur l'ensemble du périmètre d'intervention.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du Conseil Municipal instituant le droit de préemption et le déléguant, au cas par cas, à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération,
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en Mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions,
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Am 7⁶
As

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du 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 avec le Maire de la Commune ou la personne désignée.

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

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

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

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

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du Code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF 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 de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune 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.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

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

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC, seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

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

ARTICLE 8. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPF PC dont la liste figure en annexe n°4 de la présente convention.

7 Au AT

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

8.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'EPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du **plan de financement prévisionnel** de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revente par l'EPF PC.

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention d'adhésion-projet.

La cession à toute autre personne physique ou morale que la Commune, fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

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

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

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

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération,
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier,
- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition,
- ◆ le **montant des travaux** réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti,
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC,
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC plafonnés à 20 000 €,
- ◆ le **solde du compte de gestion** ⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts, taxes et assurances,
 - travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

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

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

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

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

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

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC 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 Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune 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 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) réalisera le 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 Commune au regard des objectifs prévus dans la convention-cadre. 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 précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention d'adhésion-projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

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

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention d'adhésion-projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

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. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

12.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

En adhérant à la convention-cadre, la Commune est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la CAN, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la CAN, 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 CAN, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles,
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées par la CAN et les communes, 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.

12.2. Les modalités de pilotage de la convention d'adhésion-projet

L'EPF PC et la Commune conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF PC, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associant la Commune et l'EPF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF PC.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

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

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

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

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. 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 d'un million d'euros (1 000 000 €).

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

14.2. L'engagement financier de la CAN

Conformément aux engagements pris dans la convention-cadre, la CAN s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges :

- ◆ à verser une aide à la réhabilitation de logements à hauteur de 20% du montant des travaux, plafonné à 2 500€ ;
- ◆ à favoriser le développement d'une offre locative sociale publique de qualité, selon les modalités financières actées dans le PLH.

14.3. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par 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 Commune.

Dans le cas où la Commune 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 s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 15. — 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 révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc ... Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

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

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à 5 ans, à compter de la date de signature de la présente convention, celle-ci ne pouvant se décomposer par phases, compte tenu de la nature des opérations.

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 31/12/2015.

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

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

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

ARTICLE 17. - 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 Commune et à la CAN, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune et la CAN sont tenues 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 Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

ARTICLE 18. – CONTENTIEUX

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

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

AM 7
A

Fait à POITIERS, le 14 octobre 2010 en 4 exemplaires originaux.

La Commune d'ÉCHIRÉ
représentée par son Maire,



Thierry DEVAUTOUR

L'Établissement Public Foncier
représenté par son 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

Alain TOUBOL

La Communauté d'Agglomération de Niort
représentée par son Président



Alain MATHIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ,
N° 59 en date du 23 septembre 2010

Annexe n°1 : Convention-cadre.

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention.

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

Annexe n°4 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser.

7

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009 – 2013



CONVENTION CADRE CC-79-09--001
RELATIVE À
LA POLITIQUE DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ d'AGGLOMÉRATION
DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Communauté d'agglomération de Niort, dont le siège est situé au 28 rue Blaise Pascal, 79000 Niort, représentée par Monsieur Alain Mathieu, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° C 19 - 12 - 09 en date du 14 décembre 2009, ci-après dénommée « CAN » ;

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 - 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 Conseil d'Administration n° CA - 2009 - 19 en date du 1^{er} décembre 2009, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

D'autre part

1
Au 1/5

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de Niort

Créée par Arrêté préfectoral le 31 décembre 1999, la CAN est régie par les articles L. 5126-1 à L.5216-10 et les articles L.5211-1 à L.5211-41-1 du Code général des Collectivités Territoriales.

Elle regroupe 29 communes, comptant au dernier recensement de juin 2006, 100 657 habitants, sur les 54 000 hectares qui la constituent.

La CAN traduit actuellement son projet d'agglomération, par le biais des documents de planification et de programmation, avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui est décliné par politique sectorielle concernant l'habitat (PLH), les déplacements (PDU), et schéma de développement économique et commercial.

Selon les documents de planification en cours de finalisation, elle a vocation à en accueillir 108 780 en 2016 (PLH) et 115 000 habitants en 2020 (SCOT).

Dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat », la Communauté d'agglomération de Niort s'est engagée activement dans une politique du logement d'intérêt communautaire à travers plusieurs actions significatives :

- élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)
- mise en œuvre d'actions et d'aides financières en faveur du logement d'intérêt communautaire
- intervention en faveur du logement des personnes défavorisées et amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

Dans un contexte particulièrement tendu en raison de l'attractivité du territoire, mais également de ressources foncières réduites et précieuses (environnement remarquable, risques, agriculture), les prix élevés du foncier génèrent une ségrégation socio-spatiale, à l'origine d'une dissociation entre bassin 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.

Fort de ce constat, la CAN a identifié cinq enjeux fonciers principaux :

- la connaissance des ressources foncières, afin d'anticiper les besoins ;
- la maîtrise des coûts 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 liens avec les transports urbains ;
- la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Un PLH est en cours de finalisation ; il s'organise autour de 5 orientations majeures, déclinées en 11 actions :

- améliorer le parc existant et veiller à la qualité des logements futurs ;
- diversifier et accroître l'offre de logement répondant aux différentes étapes des parcours résidentiels ;
- élargir l'offre en logement et en hébergement répondant à des besoins spécifiques ;
- maîtriser le développement de l'habitat en définissant une stratégie communautaire économe en foncier ;
- faire vivre le PLH en améliorant la connaissance de l'habitat et en développant des partenariats.

Afin de mettre en œuvre ce programme ambitieux, autant en termes de production de logements répondant aux besoins identifiés, que de qualité urbaine, et de mixité sociale, la maîtrise foncière revêt une importance singulière.

Cette action foncière doit par ailleurs tenir compte de la territorialisation, approuvée dans le cadre du SCOT et du PLH. Ainsi, l'espace métropolitain, et notamment la ville de Niort, devront prendre une part majeure du développement de l'habitat dans l'agglomération.

Pour répondre aux besoins d'une population de 108 780 habitants (population des ménages) fin 2015, le PLH s'est fixé comme objectifs la production de 778 logements/an sur le territoire de la CAN.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) s'inscrit dans les objectifs du PLH. Elle concourt également à cette politique (2007-2012), car elle vise à réhabiliter, sur cette période, 575 logements du centre ancien de Niort et développer l'offre de logements à loyers sociaux, tout en redynamisant l'activité économique par ces opérations souvent mixtes, du fait de la problématique (commerces + logements).

Le programme local de l'habitat (PLH) et l'OPAH-RU sont ainsi les deux dispositifs de mise en œuvre d'une politique cohérente de l'habitat sur le territoire de l'Agglomération niortaise.

Il s'agit donc de mener une action foncière ambitieuse pour répondre aux objectifs du PLH et de l'OPAH-RU, autant sur les communes de l'espace métropolitain (Niort, Aiffres, Bessines, Chauray), que sur les communes rurales, concernées par de plus petites opérations mais tout aussi problématiques.

Par exemple, sur Niort, les objectifs de production de logements sont de 428 logements par an.

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 les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF de Poitou-Charentes 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 de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération de Niort ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière, de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à assurer un équilibre social de l'habitat à travers la mise en œuvre du PLH.

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 Communauté d'Agglomération de Niort et les communes membres pour la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'habitat. Elle servira de référence pour la conclusion de conventions directement opérationnelles, d'une part entre la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF PC (conventions de projet) et 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 CAN et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la CAN 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 CAN à cette convention, en fonction de l'état de leurs réflexions en matière d'aménagement et de la nature de leurs projets ;
- préciser certaines modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la CAN.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers de ce territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Communauté d'Agglomération de Niort, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- la constitution d'un portefeuille foncier pour permettre d'atteindre les objectifs annuels de production de logements du PLH
- la constitution de réserves foncières, visant à assurer à moyen terme le développement d'opérations (ZAC, lotissements, etc.) mixtes (locatifs publics, logements privés, accession à la propriété, accession sociale, ...) de construction ou de réhabilitation
- 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 opérationnelles, dites « conventions de projet » entre l'EPF PC et la Communauté d'Agglomération de Niort ou « convention d'adhésion-projet » entre l'EPF PC, la Communauté d'Agglomération de Niort et les communes membres qui le souhaiteront. Les modèles de conventions (projet d'une part, adhésion-projet d'autre part) figurent à l'annexe n°1 de la présente convention-cadre.

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.

Cette convention pourra déterminer plusieurs périmètres en fonction des phases d'intervention et fixera 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.

Au vu de l'identité du territoire de la CAN, constituée d'un secteur métropolitain dynamique, dont la ville-centre, et de communes rurales, l'EPF s'engage à intervenir, à la demande des communes, sur des opérations de toutes tailles respectant les engagements de la présente convention-cadre, permettant ainsi d'accompagner l'ensemble du territoire pour la mise en œuvre d'une politique de l'habitat cohérente.

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

- des projets recherchant une gestion économe de l'espace et respectant les sites et paysages
- situés prioritairement à proximité immédiate du bourg et des commerces

Plus globalement, afin de veiller à la qualité des nouveaux programmes, une charte avec les opérateurs publics et privés sera élaborée. A partir d'un recensement de projets innovants, il conviendra, en effet, de définir des critères répondant aux enjeux locaux du développement durable promu par la CAN. Ces éléments seront formalisés dans le cadre de l'élaboration de la démarche Agenda 21, impulsée par la Communauté d'Agglomération.

Les objectifs de production de surfaces / logement seront ceux retenus dans le PLH définitif, et modulés en fonction des contraintes techniques liées au mode d'assainissement (800m²/log peuvent être nécessaires dans certains cas pour l'assainissement autonome).

L'engagement des conventions opérationnelles (projet ou adhésion-projet) ne pourra intervenir que pendant une période de 6 ans correspondant à la validité de la convention cadre (et du PLH).

L'exécution des conventions d'adhésion et de projet pourra éventuellement se poursuivre au-delà de cette durée à travers les avenants éventuels qui suivront et qui tiendront compte des évolutions de la politique locale de l'habitat.

Dans le cas où l'évolution des projets proposés par les communes ne permettrait plus de répondre aux objectifs pré-cités et précisés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération de Niort ou l'EPF PC se réserve le droit de demander de mettre un terme à la convention d'adhésion-projet selon les dispositions prévues à cet effet dans la-dite 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 en accord avec les communes concernées et conformément aux dispositions de la présente convention-cadre.

4.1. L'engagement de la Communauté d'Agglomération de Niort

La CAN 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 opérationnelles.

Par ailleurs, sauf avenant spécifique, la CAN s'engage à assurer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements financiers et techniques qu'elle a souscrits dans la présente convention et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions d'adhésion-projet.

4.2. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la CAN 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 opérationnelles ;
- la revente des biens à la CAN, à la commune concernée ou à l'opérateur désigné ;
- la transmission à la CAN, d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion annuelle à destination des communes concernées et de la CAN 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.

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 16.8 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 de 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 opérationnelle 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 Communauté d'Agglomération de Niort

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage, sur la base du contenu du projet de PLH :

- au versement d'une aide à la réhabilitation à hauteur de 20% du montant des travaux, plafonné à 2 500 € ;
- à favoriser le développement d'une offre locative sociale publique de qualité en définissant une aide communautaire ciblée, avec un financement modulable, basé sur un système de points (selon la vocation sociale, la performance énergétique, la densité, et la récupération du bâti ancien), avec une aide moyenne de 6 000 € par logement.

Les opérations devront respecter les objectifs de mixité sociale et d'usage, de densité et de gestion économe de l'espace tels que définis dans les programmes. La CAN sera associée au suivi et à l'évaluation des opérations faisant l'objet de conventions d'adhésion-projet issues de cette présente convention-cadre.

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 et des conventions opérationnelles.

La démarche de pilotage de la convention-cadre s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage associant la CAN, 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 CAN 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 Communauté d'Agglomération de Niort, soit de l'EPF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention et des conventions opérationnelles ;
- évaluer le respect par les opérations proposées par la CAN et les communes, 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 bilan de l'ensemble des actions en cours sera réalisé au moins UN AN avant l'échéance de la date du 31/12/2015, date butoir prévue dans la convention-cadre pour l'engagement de conventions opérationnelles liées.

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 P.P.I. 2009-2013.

Article 7. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La CAN 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, pour chaque convention-projet, 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, ...).

L'EPF transmettra régulièrement (2/an) et selon ses possibilités techniques, le relevé des parcelles acquises sous format informatique, géoréférencé, compatibles avec le système d'information géographique de la CAN.

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, experts, SAFER, 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 9. — LA DURÉE DE LA MISSION

La présente convention-cadre prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées.

La présente convention-cadre permet de signer des conventions opérationnelles pendant toute la durée du PLH, soit jusqu'au 31 décembre 2015. Cette convention pourra être prolongée d'une période de deux ans, sur proposition de la CAN, par avenant signé entre les parties.

À l'issue de cette période éventuellement prolongée, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées. L'EPF PC et la CAN resteront cependant engagés par les termes de la présente convention jusqu'à l'achèvement de l'exécution de la dernière convention opérationnelle.

En cas d'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 CAN ou d'une évolution de la politique locale de l'habitat en lien avec cette convention-cadre devra éventuellement être intégré au travers d'un avenant.

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

ARTICLE 10. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement 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 CAN, donnant lieu à l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment :

- le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la CAN 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 que devra rembourser la CAN ;
- le montant des sommes sur lesquelles la CAN est engagée à travers les conventions opérationnelles, le cas échéant.

Il sera alors procédé, au cas par cas selon l'état d'avancement des différents projets, à la signature avec les partenaires concernés, d'éventuels avenants aux conventions opérationnelles, précisant les nouvelles dispositions du partenariat. À défaut d'accord donnant lieu à un avenant, la Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF PC, seront tenus d'assurer auprès des communes signataires de conventions d'adhésion-projet liées, les engagements techniques et financiers souscrits et ce jusqu'à l'échéance normale des conventions opérationnelles.

ARTICLE 11. — LE 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 NIORT, le 2 mars 2010, en quatre exemplaires originaux

Pour la Communauté d'Agglomération
de Niort


Alain Mathieu
Président

Pour l'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes

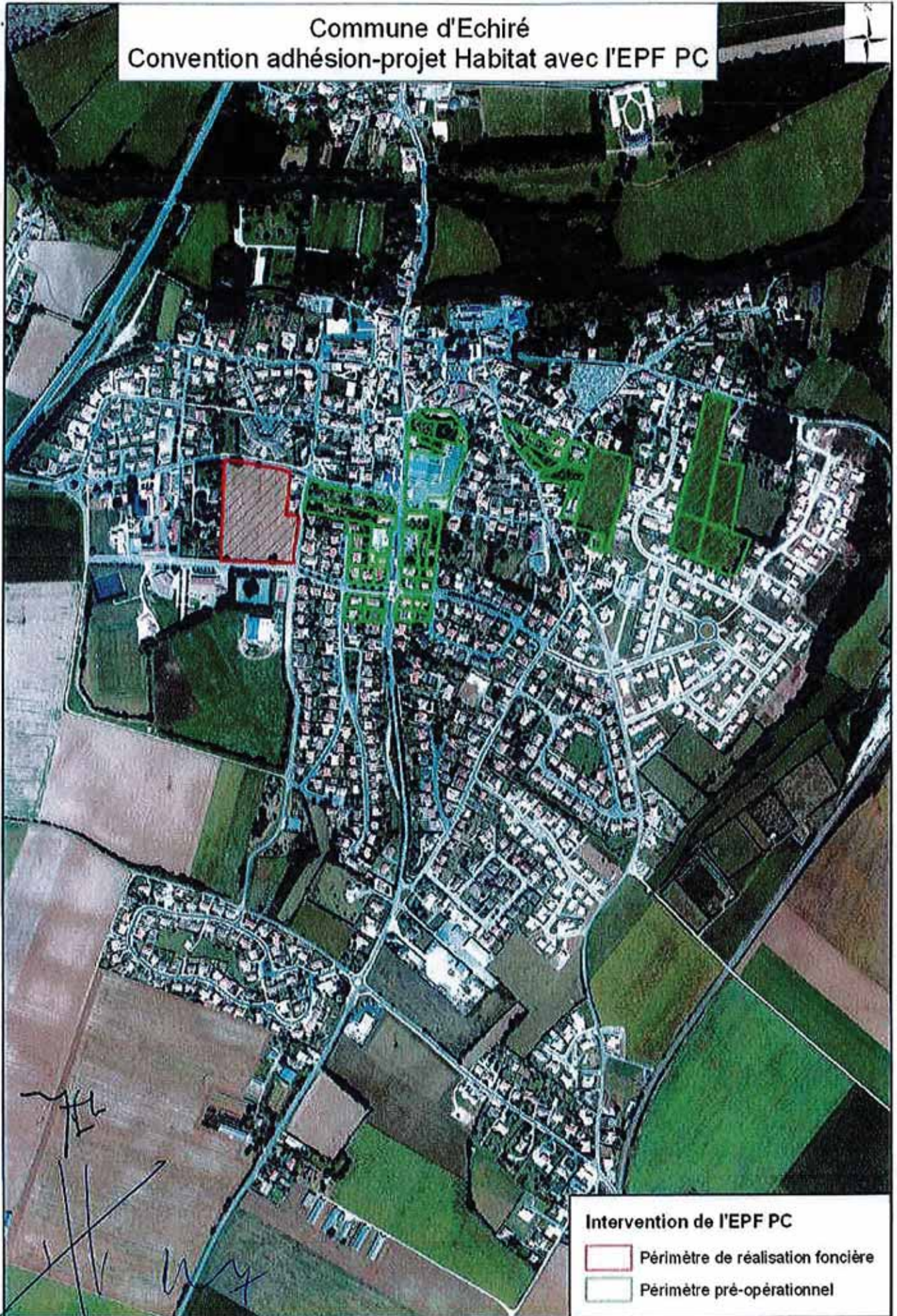

Alain TOUBOL
Directeur Général

**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

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**,
N° 11 du 25/11/2009

Commune d'Echiré

Convention adhésion-projet Habitat avec l'EPF PC



L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE ET DE MAÎTRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clos-couvert, démolition, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité.

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2008-645 du 30 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

A. La préparation des programmes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
La conduite des études préalables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portance des sols...).
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiante, plomb, mэрule, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.
La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures. L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées. Le recyclage éventuel des produits sains sur site.	
La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	
Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site.	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tamponnement des eaux (bassins de rétention);	Le réseau primaire du futur projet.
Le rescindement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des mitoyennetés <ul style="list-style-type: none"> - par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation, - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux. 	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

As H 71

ANNEXE N° 3

La renaturation du site.	Les aménagements de type ludique.
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	
Le clos couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits,) et occultation des ouvertures.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

Handwritten marks:
 Au
 Au
 7

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

Article 6 :

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

7
m
B5

Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

1 M H

Article 13 :

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :

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

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

Au 7
15

00000

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

**AVENANT N°1 À LA
CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET
« CŒUR DE BOURG »
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79 - 09 - 001
ENTRE
LA COMMUNE
DE ÉCHIRÉ
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE NIORT
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

la Commune de Échiré dont le siège est situé à la Mairie, représentée par son Maire, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2012, Ci-après dénommée « **la Commune** » ;
d'une part,

La Communauté d'Agglomération de Niort, dont le siège est situé au 28, rue Blaise Pascal, BP 193 79000 Niort, représentée par sa Présidente, Madame Geneviève GAILLARD, dûment habilitée par une délibération du Conseil Communautaire en date du 26 novembre 2012, ci-après dénommée « **la CAN** » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS, représenté par son Directeur Général, Monsieur Alain TOUBOL, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B – 2012 – 11 en date du 27 novembre 2012, Ci-après dénommé « **l'EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

À l'occasion, de la révision de son PLU et du développement de l'attractivité de la Commune (incluant une nouvelle implantation de la grande surface présente en cœur de bourg), Échiré a engagé une réflexion globale sur le devenir de son centre. Il s'agit autant de maintenir un dynamisme économique dans le bourg que de répondre aux besoins en logements, notamment en densifiant les axes principaux.

Le projet d'Échiré s'inscrit dans cette démarche de :

- Logements : densification du centre bourg avec production de logements notamment sociaux ;
- Commerce et services : réorganisation du centre-bourg avec l'équilibre entre le déplacement de la grande surface et le développement d'une offre autour d'une place de village.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, la Commune de Échiré, la communauté d'Agglomération de Niort et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont conclu, le 14 octobre 2010, une convention adhésion-projet (annexe n°1) portant sur un périmètre de réalisation foncière et un périmètre de veille foncière.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC prévu au titre de la convention est plafonné à un encours de un million d'euros (1 000 000 €). Par ailleurs, la durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de cinq ans s'achève en décembre 2015.

Compte tenu des réflexions de la Commune et des opportunités foncières, il apparaît nécessaire de faire évoluer par avenant la convention :

- modification des périmètres d'intervention, rendant nécessaire la modification de l'article 3 ;
- évolution des engagements de la commune prenant en compte l'état d'avancement du projet, rendant nécessaire la modification de l'article 4.2 ;
- modification du montant de l'engagement financier afin de prendre en compte les acquisitions à venir rendant nécessaire la modification de l'article 14 ;
- prolongation de la durée maximale de la convention pour deux années rendant nécessaire la modification de l'article 16 de la convention.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications des périmètres d'intervention, des engagements de la commune, de l'engagement financier de l'EPF PC et la prolongation de sa durée d'exécution.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

L'article 3. de la convention ci-après annexée est ainsi modifié.

La CAN et la Commune conviennent de retenir les secteurs en cœur de bourg, tels qu'identifiés en annexe 2, comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet des opérations, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de 2 modes d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase pré-opérationnelle : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du POS actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF PC, de façon tout à fait exceptionnel et en accord avec la commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

L'article 4.2 de la convention ci-après annexée est ainsi modifié.

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ instruire son projet d'attractivité de la Commune qui comprend :
 - la création d'une place de bourg mixte : commerces et logements (2014-2017),
 - la densification de logements dans le centre (2011-2015),
 - un nouvel accès sur la D 743 (2012-2014),
 - le regroupement des professions médicales (2013-2015),
 - la nouvelle implantation de la grande surface (2013-2014), ce qui impactera le fonctionnement du centre-bourg, et donc les dynamiques du logement et des déplacements.
- ◆ mener les études de faisabilité du centre médical, en lien avec les partenaires concernés, dès la fin de l'année 2010 pour permettre une réalisation sur la période 2013-2015 ;
- ◆ associer l'EPF PC aux études d'aménagement, pour les secteurs communs avec son périmètre d'intervention. Ce projet permet de mener une réflexion sur l'aménagement ouest du bourg de la Commune. Il est concomitant avec la création d'un nouvel échangeur sur la D 743 et le déplacement de la grande surface. Cela génère la nécessité d'une prise en compte globale des enjeux tant en terme de déplacements, développement économique, habitat, qualité de cadre de vie, etc...
- ◆ rechercher dans l'élaboration du PLU et la mise en œuvre des projets une qualité urbaine, respectant les sites et paysages, tout en limitant la consommation d'espace dans le respect des préconisations du PLH et du SCOT ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur le bourg de la Commune ;
- ◆ déléguer, au cas par cas, à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble du périmètre d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC.

- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

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

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

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

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect de son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune 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 du bien.

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

L'article 14.1 de la convention ci-après annexée est ainsi modifié.

14.1. 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 d'UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 €).

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

L'EPF 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 à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

L'article 16 de la convention ci-après annexée est ainsi modifié.

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à **5** ans à compter de la date de signature du présent avenant.

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 d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

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

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

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Echiré, le 08 JAN. 2013 en 4 exemplaires originaux.

La Commune d'ÉCHIRÉ
représentée par son Maire





Thierry DEVAUTOUR

La Communauté d'Agglomération de Niort
représentée par sa Présidente




Geneviève GAILLARD

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


Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**,
N° 2012 / 48 en date du 6 décembre 2012

Annexe n°1 : Convention CCA 79 – 10 – 011

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention.



TD

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
N°CA 79-10-011

ENTRE

LA COMMUNE DE ECHIRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Echiré, dont le siège est situé 1 place de l'Eglise – 79410 Echiré, représentée par son Maire, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du *10 Mars 2017*

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part,

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° *C 4 6* en date du *29 mai 2017*

Ci-après dénommée « la Collectivité »

ET

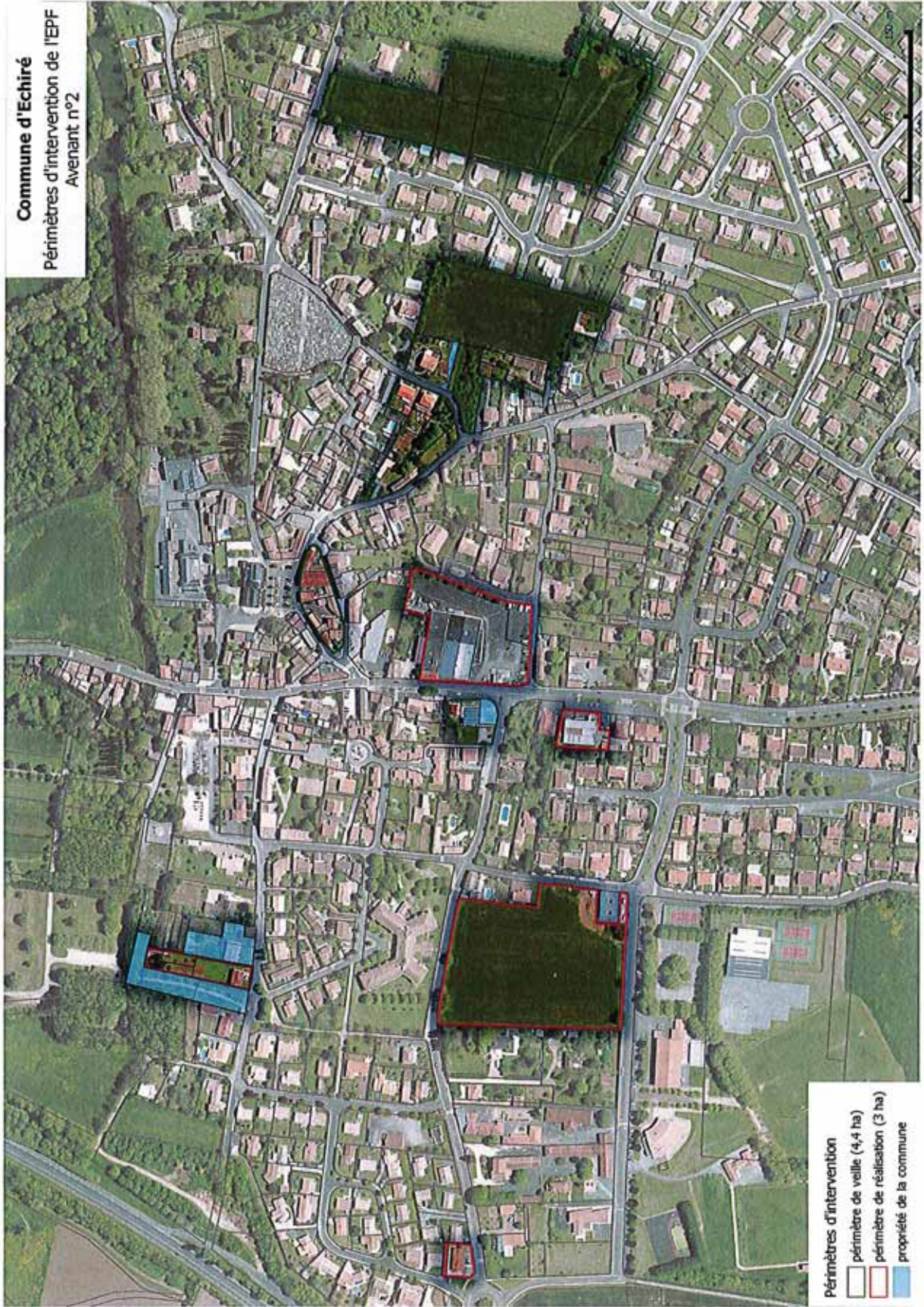
L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration° CA 2017-*7* en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part,

7

Commune d'Echiré
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°2



- Périmètres d'intervention**
- périmètre de veille (4,4 ha)
 - périmètre de réalisation (3 ha)
 - propriétés de la commune

PRÉAMBULE

Située aux portes du Marais Poitevin, au Nord de la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) entre Niort et Parthenay, la commune de Echiré comptait 3 372 habitants au 1^{er} janvier 2017.

La Commune a conclu, le 14 octobre 2010, une convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 avec la CAN et l'EPF dans le but que ce dernier l'accompagne dans son projet de densification et de réorganisation du centre-bourg. Cette convention était relative à la convention cadre n° CC 79-09-001 signée entre la CAN et l'EPF le 2 mars 2010 concernant la politique de l'habitat et à laquelle a succédé une nouvelle convention annexée au présent avenant.

Un premier avenant à la convention d'adhésion-projet a été signé le 8 janvier 2013 modifiant un certain nombre de périmètres d'intervention, l'engagement financier (le portant à hauteur de 1 500 000 €) ainsi que la durée (repoussée jusqu'au 8 janvier 2018).

Depuis la signature de la convention, l'EPF s'est porté acquéreur, pour le compte de la Commune, de trois sites : un immeuble commerçant dans le cadre du projet Echiré 2000, l'ancien Super U ainsi qu'un tènement foncier de 18 041 m² dont la majeure partie a été cédée à la Commune le 7 février 2017 pour un projet de lotissement communal à « la Couture » et dont le permis d'aménager a été accordé le 3 mars 2016. Le reste fait l'objet d'un compromis de vente signé le 30 janvier 2017 avec la SA d'HLM pour la construction de 18 logements.

Le présent avenant a pour but de mettre en conformité la convention avec le PPI 2014-2018 de l'EPF, de modifier certains périmètres d'intervention, de modifier l'engagement financier et de proroger la convention initiale pour une durée de 5 ans.

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 principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule.

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

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

- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF 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. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

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

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 - Les études

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

1

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 - 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 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2017 et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de 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.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout

EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 2. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

L'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur le plan en annexe. Ces secteurs ont été identifiés pour des projets de densification du centre-bourg ainsi que pour accompagner le projet de la place de village.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur le plan en annexe.
Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Densification du centre-bourg**

Site : Ce site est composé d'un tènement foncier situé rue des Ecoles d'une surface totale à ce jour de 17 891 m², pour une surface d'origine de 18 489 m² acquis par l'EPF en juillet 2011 à hauteur de 376 251,15 €.

Projet : Sur ce site, la commune a souhaité créer de nouveaux logements en densification. Pour ce faire, une parcelle d'une surface de 4 150 m² sera prochainement cédée à la SA d'HLM Immobilière Atlantic Aménagement pour un montant de 40 000 € TTC afin d'y construire 18 logements Habitat Séniors Services. La surface restante (13 741 m²) a été cédée le 7 février 2017 à la Commune pour un montant de 326 176,95 € TTC afin d'y créer un lotissement communal sur lequel seront construits 18 logements locatifs sociaux ainsi qu'une maison de santé pluridisciplinaire ; six lots seront vendus pour construction de maison d'habitation principale. Un lot reste à ce jour en réserve foncière communale avec possibilité d'y construire d'autres logements sociaux.

- **Projet 2 : Projet de pôle commercial et de place de village sur le site de l'ancien Super U**

Site : Situé entre la Grand 'Rue et la rue des Ouches, ce site est composé de quatre parcelles (AK n°272, 25, 276 et 318) d'une surface totale de 8 295 m² qui a accueilli une surface commerciale (Super U) actuellement fermée. Le site est aujourd'hui maîtrisé par l'EPF.

Projet : La Commune souhaite recréer une place de village avec des cellules commerciales, des logements et des espaces publics. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé par la Commune et l'EPF le 3 février 2017 en vue de trouver un ou des opérateurs intéressés par le projet.

- **Projet 3 : Echiré 2000**

Site : Ce site, composé de la parcelle AN n°21 d'une surface de 1 333 m², est situé Côte du Chaillot. Il s'agit d'un bâtiment à usage commercial et d'habitation, relativement ancien, qui a été acquis par l'EPF en janvier 2011 pour un montant de 220 000 € dans le cadre d'une préemption en révision de prix et mis à disposition de la Commune depuis cette date.

Projet : Sur ce site, le projet de la Commune pourrait se porter vers un projet de logements ou un projet de commerces. Le bâtiment actuel aurait vocation à être démoli. L'objectif est de permettre aux occupants de se relocaliser dans la place du village du projet 2.

- **Projet 4 : Projet de maison de vie**

Site : Situé chemin de la Renoue, ce site d'une surface totale de 5 950 m² est constitué des parcelles AI n°56, 57, 59, 60, 65, 66, 67, 68, 69, 70 et 211. Cinq parcelles appartiennent actuellement à la Commune (AI n°56, 57, 65, 69 et 70). Trois autres parcelles viennent d'être léguées à la Commune (AI n°59, 60 et 211) et sur laquelle, conformément aux volontés de l'ex-proprétaire, une étude d'un projet de maison de vie (maison de repos) est actuellement lancée. Il reste, sur ce site, à acquérir une propriété composée d'une maison d'habitation sur deux niveaux et de son jardin (parcelles AI n° 66, 67 et 68) d'une surface de 1 900 m².

Projet : Le projet de maison de vie souhaité par la Commune permettra d'une part à des malades chroniques de recréer du lien social, de recevoir des soins appropriés et un accompagnement de tous les jours et d'autre part de permettre aux aidants familiaux d'avoir un moment de répit dans la prise en charge de leur proche.

Ce projet viendrait donc s'articuler autour du foyer-logement, de la future maison de santé pluridisciplinaire et des 18 logements Habitat Séniors Services réalisés par la SA d'HLM.

- **Projet 5 :**

Site : Ce site est composé des parcelles AI n°188 et 389 d'une surface totale de 729 m², situé à l'angle de la rue des Ecoles et de la rue Delphin Sagot. Il correspond à un cabinet médical qui est amené à muter pour des raisons de relocalisation des médecins sur le site du projet 1.

Projet : La Commune souhaite éviter que cet immeuble situé en entrée de village et à proximité du nouveau Super U ne soit transformé en un local commercial qui viendrait concurrencer le projet de place de village (projet 2).

Sur ce périmètre, 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 si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

L'article 14.1- L'engagement financier de l'EPF PC est modifié comme suit :

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un encours de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000 €).

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

L'EPF 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 à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC.

ARTICLE 4. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2022**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

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

1

Fait à Poitiers, le **17 JUL. 2017** en 4 exemplaires originaux

La Commune de Echiré
Représentée par le Maire,



Thierry DEVAUTOUR

La Communauté
d'agglomération du Niortais

Jérôme BALOGÉ

L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son
Directeur général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2017/021 du 1^{er} mars 2017.

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 signée le 14 octobre 2010

Annexe n°2 : Convention cadre n° CC 79-10-001 signée le 2 mars 2010

Annexe n°3 : Avenant n°1 signé le 8 janvier 2013

Annexe n°4 : Plan du périmètre d'intervention de l'EPF

Annexe n°5 : Convention cadre n° 79-16-055 relative à l'aménagement de centres-bourgs et centres-villes



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
N° CA 79-10-011**

RELATIVE A LA CONVENTION-CADRE N° 79-16-055

ENTRE

LA COMMUNE DE ECHIRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune d'Echiré, dont le siège est situé 1 place de l'Eglise – 79410 Echiré, représentée par son Maire, **Monsieur Thierry DEVAUTOUR**, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2019,

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité » ;

D'une part,

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° C- 23-07-2019 en date du 08 juillet 2019,

Ci-après dénommée « la CAN »

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard 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-2019-46 en date du 11 juin 2019,

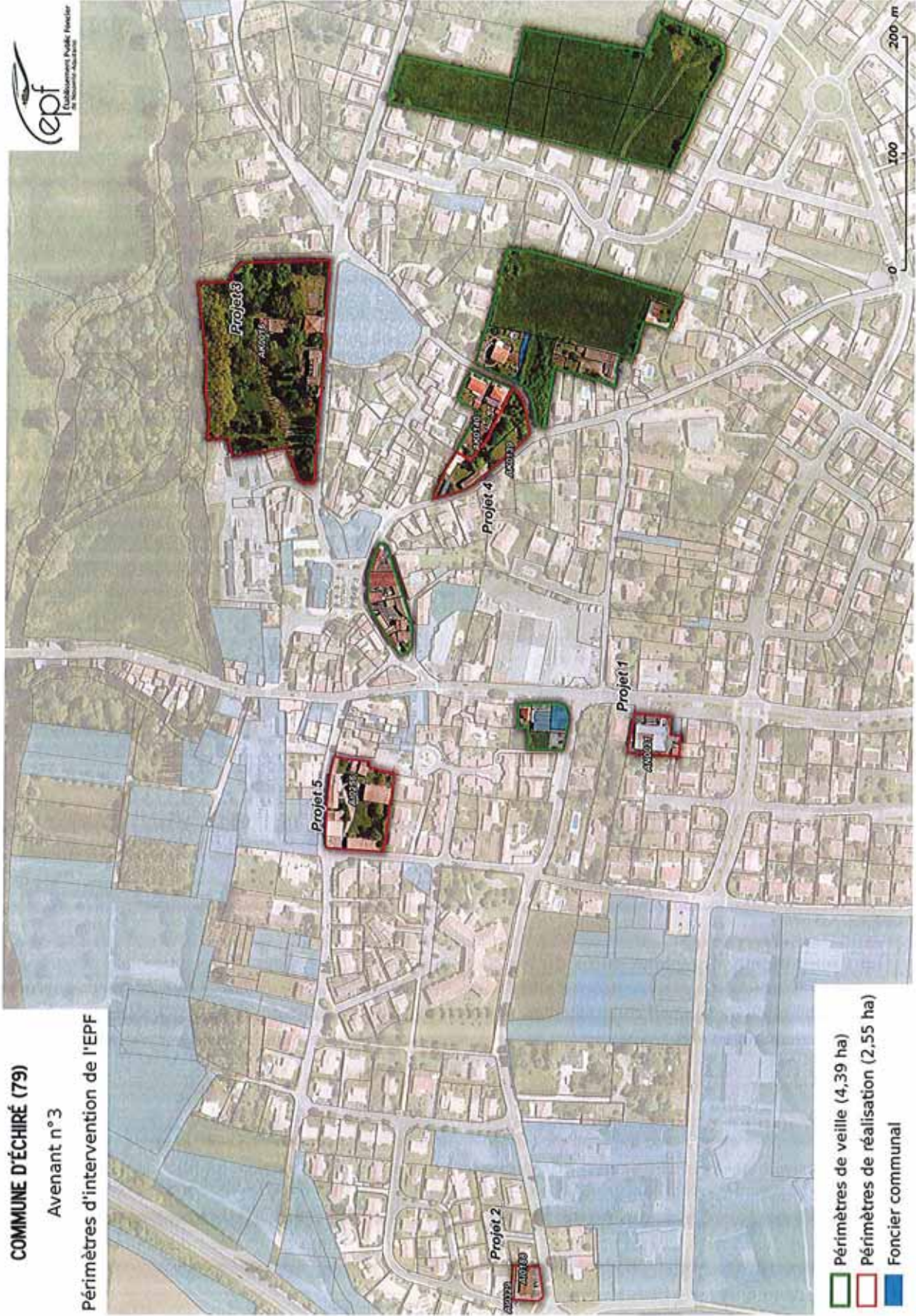
Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

D'autre part,

COMMUNE D'ÉCHIRÉ (79)

Avenant n° 3

Périmètres d'intervention de l'EPFF



PRÉAMBULE

Située aux portes du Marais Poitevin, au Nord de la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) entre Niort et Parthenay, la commune de Echiré comptait 3 372 habitants au 1^{er} janvier 2017.

La Commune a conclu, le 14 octobre 2010, une convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 avec la CAN et l'EPF dans le but que ce dernier l'accompagne dans son projet de densification et de réorganisation du centre-bourg. Cette convention découlait de la convention cadre n° CC 79-09-001 signée entre la CAN et l'EPF le 2 mars 2010 concernant la politique de l'habitat et à laquelle a succédé une nouvelle convention-cadre relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée le 5 mai 2017.

Un premier avenant à la convention d'adhésion-projet a été signé le 8 janvier 2013 modifiant un certain nombre de périmètres d'intervention, l'engagement financier (le portant à hauteur de 1 500 000 €) ainsi que la durée (repoussée jusqu'au 8 janvier 2018).

Un deuxième avenant à la convention a été signé le 17 juillet 2017 afin notamment de modifier les périmètres d'intervention, de modifier l'engagement financier (le plafonnant à un encours de 2 000 000 €) et de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2022.

Depuis la signature de la convention, l'EPF a acquis plusieurs fonciers pour le compte de la Commune :

- Un immeuble comportant plusieurs cellules commerciales occupées (Echiré 2000) acquis en janvier 2011. Ce bien pourrait être cédé à la Commune avant fin 2019.
- L'ancien Super U acquis en mai 2015. Ce bien a été cédé à la Commune en janvier 2018 pour la réalisation du projet de place de village.
- Un tènement foncier de 18 041 m² acquis en juillet 2011. Une majeure partie de ce site a été cédée à la Commune en février 2017 pour un projet de lotissement communal et le reste en août 2018 à un bailleur social pour la construction de 18 logements locatifs.
- Un ancien cabinet médical acquis en décembre 2017. Ce bien pourrait être cédé à la Commune avant fin 2019.

La Commune a récemment sollicité l'EPFNA pour intervenir sur de nouvelles emprises foncières en centre-bourg. Ainsi, le présent avenant a pour but de modifier certains périmètres d'intervention mais également de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession, et d'inscrire la convention dans la convention-cadre relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée par la CAN avec l'EPFNA.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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'Établissement 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 centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, 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, 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, à 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) ;
- 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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune afin 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.

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.

1.2. Mise en conformité des 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 9.2 « Détermination du prix de cession » avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, 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. - INTEGRATION DE LA CONVENTION PROJET A LA CONVENTION-CADRE

La Communauté d'agglomération du Niortais indique que la convention adhésion-projet avec la Commune de Echiré s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention-cadre n° 79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée le 5 mai 2017 (annexe n° 4) entre la CAN et l'EPFNA, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 8 décembre 2016 et du Conseil

d'Administration du 25 novembre 2016 par délibération n° CA-2016-63. Cette convention-cadre a fait l'objet d'un avenant n°1, puis d'un avenant n°2 (annexe n° 4).

Au vu des enjeux particuliers de la CAN, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAN, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CAN, ses 40 communes membres et l'EPF d'engager une politique foncière active en faveur de l'aménagement des centres-bourgs et des centres-villes, tout en poursuivant une démarche d'intervention en termes de recomposition des espaces publics, de réhabilitation de l'habitat et de redynamisation économique avec le développement de l'emploi.

En outre, ce partenariat doit permettre, alors que la CAN dispose d'un PLH 2016-2021 et s'est engagée dans une démarche de révision du SCoT et d'élaboration d'un PLUiD, de travailler notamment à la définition d'une stratégie d'action foncière réaliste et de taille adaptée. L'objectif est que ce travail en parallèle de l'élaboration des documents de planification permette d'engager ultérieurement des opérations-type pour expérimenter et attirer des porteurs de projet, au service des besoins des habitants du territoire.

La CAN et l'EPF ont ainsi identifiés plusieurs enjeux fonciers :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires, etc. par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

ARTICLE 3. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 3 – LES PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale. Les projets 1 et 2 mentionnés dans le dernier avenant (avenant n°2 signé le 17 juillet 2017) sont supprimés car les biens ont été cédés à la Commune. Le projet 4, mentionné dans le même avenant n°2, est également supprimé, les biens concernés ayant été sortis du projet « maison de vie ». Deux propriétés sont ajoutées en périmètre de réalisation.

L'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent avenant (annexe n°6).

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (page 2). Ces secteurs ont été identifiés pour des projets de densification du centre-bourg ainsi que pour accompagner le projet de la place de village.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPFNA peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

Le périmètre de réalisation correspond aux périmètres en rouge (carte en page 2) et correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Requalification du site « Echiré 2000 »**

Site : Ce site, composé de la parcelle AN n°21 d'une surface de 1 333 m², est situé Côte du Chaillot. Il s'agit d'un bâtiment à usage commercial et d'habitation, relativement ancien, qui a été acquis par l'EPF en janvier 2011 et mis, depuis cette date, à disposition de la Commune qui assure la gestion et les relations avec les occupants.

Projet : Compte tenu de la vétusté et du caractère obsolète des locaux commerciaux d'Echiré 2000, la Commune a proposé aux trois commerçants (bar, tabac-presse, fleuriste) de bénéficier d'un local commercial sur la nouvelle place de village aménagée par la Commune sur le site de l'ancien supermarché. Le déménagement des commerces est prévu en septembre 2019.

L'emplacement actuel d'Echiré 2000 va ainsi pouvoir être libéré, pour permettre une démolition des locaux actuels et la création d'une nouvelle zone de services en lien et à proximité de la place.

Le projet souhaité par la Commune est de permettre l'aménagement de trois lots à bâtir:

- un lot pour des activités de bien-être et paramédicales pour lequel un porteur de projet est identifié ;
- un lot pour la pharmacie actuellement à l'étroit dans son local professionnel ;
- un lot en attente d'affectation.

- **Projet 2 : Valorisation de l'ancien cabinet médical**

Site : Ce site est composé des parcelles AI n°188 et 389 d'une surface totale de 729 m², situé à l'angle de la rue des Ecoles et de la rue Delphin Sagot. Il correspond à un ancien cabinet médical devenu vacant suite à la relocalisation des médecins sur la commune.

Projet : La Commune a décidé de maîtriser le développement professionnel dans la zone de proximité de la grande surface commerciale afin de permettre le développement harmonieux et conjoint de la surface commerciale et des commerces de la Grand-Rue en centre-bourg.

Cette maison, d'un bon état général est donc conservée sans affectation depuis son rachat par l'EPF, bien que la commune ait été sollicitée à de nombreuses reprises pour une implantation commerciale dont elle refuse le principe. Quatre assistantes maternelles qui ont le projet de se regrouper dans une MAM (Maison d'assistantes maternelles) ont eu l'accord de principe de la PMI (service du Conseil Départemental) pour une MAM de 16 enfants dans cette maison.

La commune y est très favorable car cela permettrait une valorisation de la maison, à l'entrée du bourg, pour un service très utile et demandé, sans créer d'activités commerciales sur cet emplacement.

- **Projet 3 : Création de logements – rue de la Gare**

Site : Cette propriété de 16 822 m² est cadastrée AK n°16 et située 189 rue de la Gare. Il s'agit d'une maison d'habitation comprenant des dépendances et un vaste jardin bordant la Sèvre Niortaise. Une partie du site est classée en zone UA au PLU et l'autre partie en zone NI (non constructible – inondable).

Projet : La Commune envisage sur ce site la création d'une dizaine de logements, sous forme de réhabilitation du bâti existant et de construction neuve. En ce sens, la Commune a sollicité auprès de la CAN, dans le cadre du volet RU (renouvellement urbain) de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) communautaire, la réalisation d'une étude de préféabilité permettant d'affiner le projet.

- **Projet 4 : Création de logements – rue des Garennes**

Site : Cette propriété bâtie de 2 578 m² est cadastrée section AK n°139 et 140 et située 53 rue des Garennes, en cœur de bourg. Il s'agit d'une maison d'habitation (résidence secondaire) comprenant des dépendances, deux hangars et un grand jardin en bord de rues. L'ensemble foncier est classé en zone UA du PLU de la commune.

Projet : Sur ce bien, la Commune envisage la création d'une dizaine de nouveaux logements locatifs sociaux sous forme de réhabilitation et/ou de démolition-reconstruction. En ce sens, la Commune a sollicité auprès de la CAN, dans le cadre du volet RU (renouvellement urbain) de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) communautaire, la réalisation d'une étude de préfaisabilité permettant d'affiner le projet.

- **Projet 5 : Valorisation d'une propriété en cœur de bourg**

Site : Ce site de 4 019 m² est cadastré AI n° 256 situé 67 rue de la Poste. Il s'agit d'une propriété en partie bâtie (1 000 m² environ) composée d'une maison d'habitation et de dépendances avec un jardin classée en zone UA au PLU de la commune.

Projet : Cette propriété, actuellement en vente, présente un intérêt stratégique pour la Commune de par sa localisation en cœur de bourg et la qualité architecturale de son bâti, par ailleurs en très bon état. Dans le cadre du projet de maison de vie porté par la Commune, cette propriété pourrait permettre d'accueillir les aidés (10 personnes prévues), les aidants (5 personnes prévues) restant quant à eux accueillis dans la propriété communale (issue d'un legs) sise chemin de la Renoue, juste à côté, et qui fait l'objet d'une étude en cours.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il pourra préempter avec l'accord de la collectivité 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 collectivité.

Fait à Poitiers, le**18 SEP. 2019**..... en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Echiré
représentée par son Maire,

La Communauté
d'Agglomération du Niortais
représentée par son Président,

L'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,



de Maire,
Thierry DEVAUTOUR



Jérôme BALOGE

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n°2019/259 en date du 25 juin 2019.

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 signée le 14 octobre 2010

Annexe n°2 : Avenant n°1 signé le 8 janvier 2013

Annexe n°3 : Avenant n°2 signé le 17 juillet 2017

Annexe n°4 : Convention-cadre n° 79-16-055 et ses avenant n°1 et n°2

Annexe n°5 : Règlement d'intervention