

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Bureau

Séance du mardi 27 novembre 2012

Délibération n° B-2012-11

Avenant n° 1 à la Convention adhésion-projet avec la commune de Échiré et la communauté d'agglomération de Niort

Le bureau de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement approuvé par délibération n° CA-2009-05, modifié par délibérations n° CA-2009-27 et n° CA-2010-08, et notamment son article 10 par lequel le conseil d'administration délègue au bureau ses pouvoirs concernant les avenants ne modifiant pas l'économie générale, comme une modification mineure d'un périmètre ou une prolongation ponctuelle de la durée de la convention,

Vu la délibération du conseil d'administration n° CA-2009-19 du 1^{er} décembre 2009 approuvant la convention-cadre avec la communauté d'agglomération de Niort,

Vu la délibération du bureau n° B-2010-09 du 23 septembre 2010 approuvant la convention adhésion-projet avec la communauté d'agglomération de Niort et la commune d'Échiré,

Vu la délibération du conseil d'administration n° CA-2012-21 du 11 septembre 2012 approuvant l'avenant n°1 la convention-cadre avec la communauté d'agglomération de Niort,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention adhésion-projet avec la communauté d'agglomération de Niort et la commune d'Échiré et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention correspondante.

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Poitiers, le 11 Décembre 2012
Le Préfet,

Signé

Yves DASSONVILLE

Le Président du conseil d'administration
Signé
Jean-François MACAIRE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
24/10/2012	PROJET DEFINITIF		

**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 ,
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 ,
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° en date du ,
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, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune d'ÉCHIRÉ
représentée par son Maire

La Communauté d'Agglomération de Niort
représentée par sa Présidente

Thierry DEVAUTOUR

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° en date du

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

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