

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du 11 septembre 2012

Délibération n° CA-2012-21

**Avenant n°1 à la convention-cadre CC 79 – 09 – 001
relative à la politique de l'habitat
conclue avec la communauté d'agglomération de Niort**

Le conseil d'administration 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 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,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention-cadre n° CC 79 – 09 - 001 entre la communauté d'agglomération de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région


Poitiers, le 17 SEP. 2012

Le Préfet,



Yves DASSONVILLE

Le Président du conseil d'administration



Jean-François MACAIRE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009 – 2013

DATE	VERSION	REDACTEUR	COMMENTAIRES
	V DEF 2		



AVENANT N°1

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

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
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 Madame Geneviève GAILLARD, sa Présidente, dûment habilitée par une délibération du Conseil Communautaire n° en date du,
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° en date du,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de Niort et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé le 2 mars 2010 une convention-cadre relative à la politique de l'habitat (cf annexe).

Visant à la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat, cette convention-cadre s'est déclinée en conventions opérationnelles conclues entre l'EPF PC d'une part et le porteur de projet d'autre part (CAN ou l'une des communes membres).

Ainsi, à ce jour, 5 conventions opérationnelles ont été signées pour un engagement financier de 22 550 000 € et de nouvelles conventions sont en réflexion ou en cours d'élaboration.

Dès lors, l'engagement financier de l'EPF PC plafonné à seize millions huit cent mille euros (16 800 000 €) dans la convention cadre initiale nécessite d'être revu à la hausse d'une part pour mieux refléter la situation actuelle approuvée par le conseil d'administration et d'autre part pour autoriser une réponse favorable à de nouveaux projets.

Il convient également d'intégrer le projet d'agglomération de la Communauté d'Agglomération de Niort traduit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), arrêté le 5 avril 2012 en Conseil Communautaire (approbation prévue début 2013) et décliné par politique sectorielle concernant l'habitat (PLH) déterminé sur la période 2010-2015, les déplacements 2009-2019 (PDU), l'économie par le schéma de développement économique et commercial.

Pour une articulation respectueuse des composantes naturelles du territoire, construit sur un dialogue ouvert entre urbain et rural, le SCoT a été bâti en s'appuyant sur quatre espaces territoriaux singuliers et complémentaires :

- l'espace Métropolitain traversé par la Sèvre, porte du Marais Poitevin, qui assure l'essentiel de l'attractivité économique de la Communauté d'Agglomération, au travers de la dynamique de la ville-centre, Niort, et de ses communes limitrophes, ainsi que le lien fondamental avec le monde rural et son activité essentielle, l'agriculture.
- l'espace Marais et son archipel de villages, à l'interface de la terre et de la mer, qui se doit de relever le défi permanent d'une zone remarquable humide à protéger mais active et réactive, et où l'activité humaine a toute sa place.
- l'espace Sud, à la frontière du Marais, qui doit utiliser et valoriser son excellente accessibilité routière et ferroviaire pour se projeter dans un avenir plus dynamique et respectueux de son paysage, notamment des vallées du Mignon et de la Courance.
- l'espace Nord, parcouru par la Vallée de la Sèvre amont, qui dispose d'un patrimoine historique, culturel et naturel important, et s'appuyant sur une activité agricole dynamique, peut impulser son essor économique et démographique.

Dans ces mêmes documents de planification en cours de finalisation, la CAN affiche la volonté d'accueillir 108 780 habitants en 2016 (PLH) et 115 000 en 2021 (SCoT).

Le présent avenant permettra de modifier le montant de l'engagement financier de l'EPF PC et de reformuler quelques articles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

L'article 2 de la convention-cadre ci-après annexée est ainsi modifié

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 mise en application des orientations stratégiques du SCoT en matière d'habitat ;
- 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

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

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. 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 de quatre secteurs définis par le SCoT (métropolitain, marais, nord, sud), 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.

La Communauté d'Agglomération de Niort et l'EPF PC ouvrent également la possibilité de contractualiser avec les communes nouvelles en cas d'élargissement, dans le respect des principes établis par la convention-cadre.

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. À 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 projets d'aménagement devront également prendre en compte les exigences du Plan Climat Énergie Territorial (PCET) actuellement en cours d'élaboration, encourageant notamment, les nouveaux modes de construction.

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.

L'exécution des conventions projet ou 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

L'article 4 de la convention-cadre ci-après annexée est ainsi modifié.

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 ;
- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les études liées à une procédure de DUP ;
- les acquisitions, soit à l'amiable, soit par préemption, soit par mise en œuvre du droit de délaissement ou soit 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 ;
- l'information de la Commune et de la CAN par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- 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

L'article 5.1 de la convention-cadre ci-après annexée est ainsi modifié.

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 un encours de VINGT CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (25 000 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études, 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 préalables, 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 de logements sociaux 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.

Fait à, le, en trois exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
de Niort
représentée par sa Présidente

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

Geneviève GAILLARD

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**
n°..... en date du

Annexe : convention cadre n° CC – 79 – 09 – 001