

07 DEC. 2015

DIFFUSION

ORIGINAL : ATUCS/c VB  
COPIE :

Niort, le 3/12/2015

df

Monsieur Jacques BILLY  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS140, RUE DES EQUARTS  
CS 28770  
79027 NIORTCommunauté d'Agglomération du Niortais  
Service courrier

07 DEC. 2015

**Objet :** Exercice et instauration du DPU communautaire**Direction Urbanisme et  
Action Foncière**

Monsieur le Vice-Président,

**Votre interlocuteur :**  
Marielle GOLFIER  
tél.05.49.78.79.26

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre prochain, la Communauté d'agglomération du niortais est devenue compétente en matière de Plan local d'urbanisme et donc en matière de Droit de préemption urbain.

**Références :**  
DUAF/2015-10-11439  
**Pièces jointes :**

La Communauté d'agglomération peut, selon les conditions qu'elle décide, déléguer l'exercice du DPU à une ou plusieurs communes par une délégation ponctuelle, opération par opération ou par une délégation plus systématique liée à un ou des secteurs géographiques, afin de le mettre au service de l'exercice de leurs compétences. C'est ce qu'elle fera par délibération qui sera soumise à l'avis du conseil communautaire du 14 décembre 2015.

Par la délibération de son Conseil municipal du 14 septembre dernier, la Ville de Niort a souhaité que soit mise en place une délégation sur certains secteurs spécifiques relevant de sa compétence, après que son futur PLU aura été approuvé.

Dans l'attente, sous l'empire du PLU actuellement en vigueur, la Ville de Niort a proposé de gérer les Déclarations d'intention d'aliéner au cas par cas. Cette solution n'étant pas celle retenue par la CAN, la Ville souhaite s'inscrire dans la démarche générale proposée à l'ensemble des Communes membres.

Pour ce qui concerne la Ville de Niort, je suis en mesure de vous faire connaître qu'elle souhaite disposer par la délibération communautaire d'une délégation du DPU sur l'ensemble des zone U et AU de son Plan local d'urbanisme en vigueur. Cette délégation devra exclure les parcelles concernées par une convention avec l'EPF ou par une compétence communautaire.

C'est pourquoi nous vous transmettons, annexé à la présente, un plan délimitant les périmètres qui resteront de compétence communautaire pour le DPU après délégation de celui-ci à la Ville. Vous voudrez bien annexer ce document à la délibération de la CAN.

Concernant le futur PLU, nous précisons notre demande en sollicitant une délégation de l'exercice du Droit de préemption urbain dans les mêmes conditions lors de son approbation par la CAN.

Mes services se tiennent bien entendu à la disposition de ceux de la CAN pour toute question relevant de ces documents.  
Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, en l'expression de mes salutations les meilleures. *à amicales*



Pour le Maire de Niort  
Le Premier Adjoint

*Thebault*

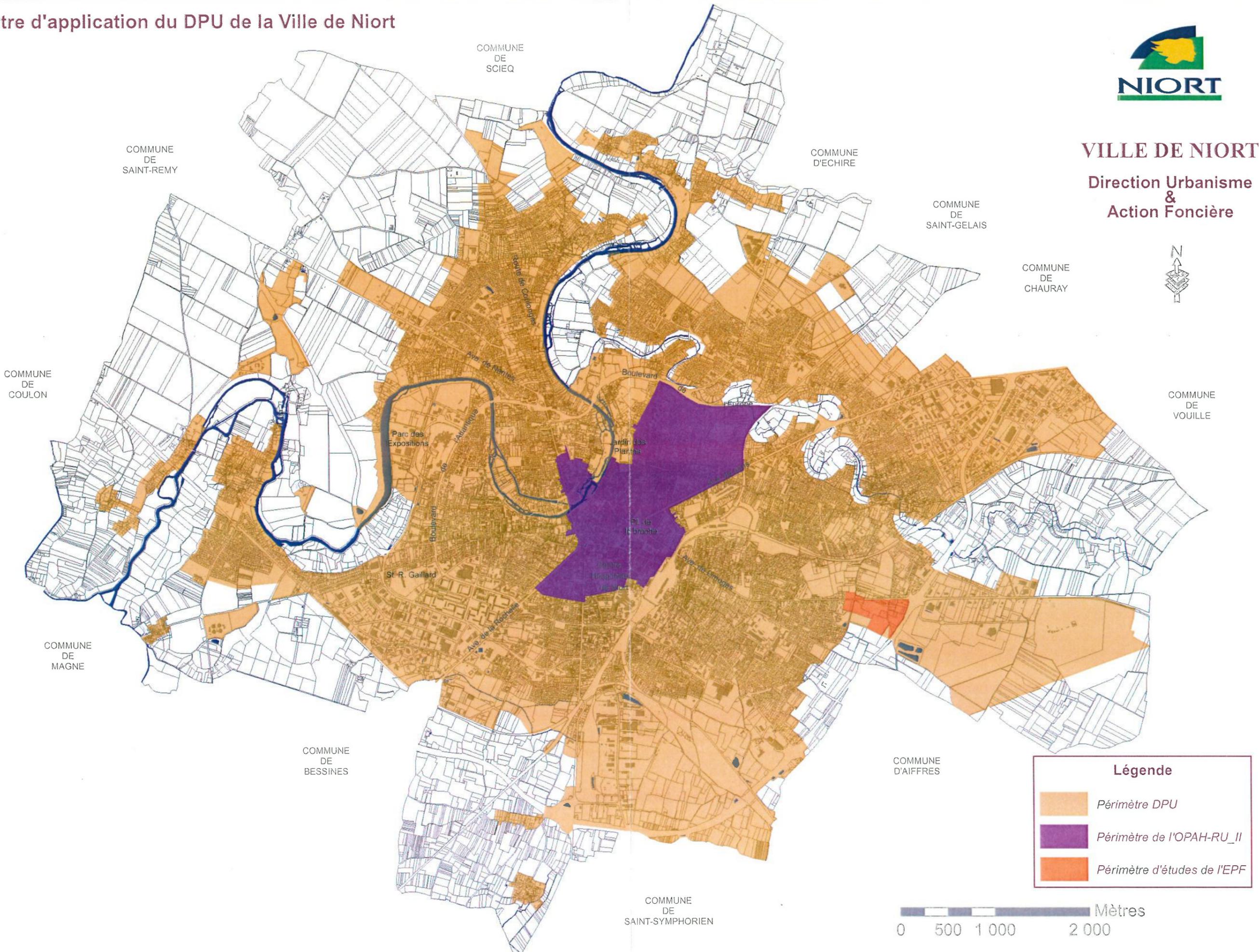
**Marc THEBAULT**

# Périmètre d'application du DPU de la Ville de Niort



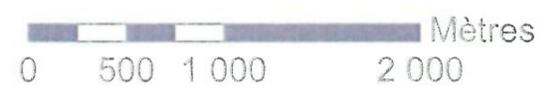
## VILLE DE NIORT

Direction Urbanisme  
&  
Action Foncière



**Légende**

- Périmètre DPU
- Périmètre de l'OPAH-RU\_II
- Périmètre d'études de l'EPF



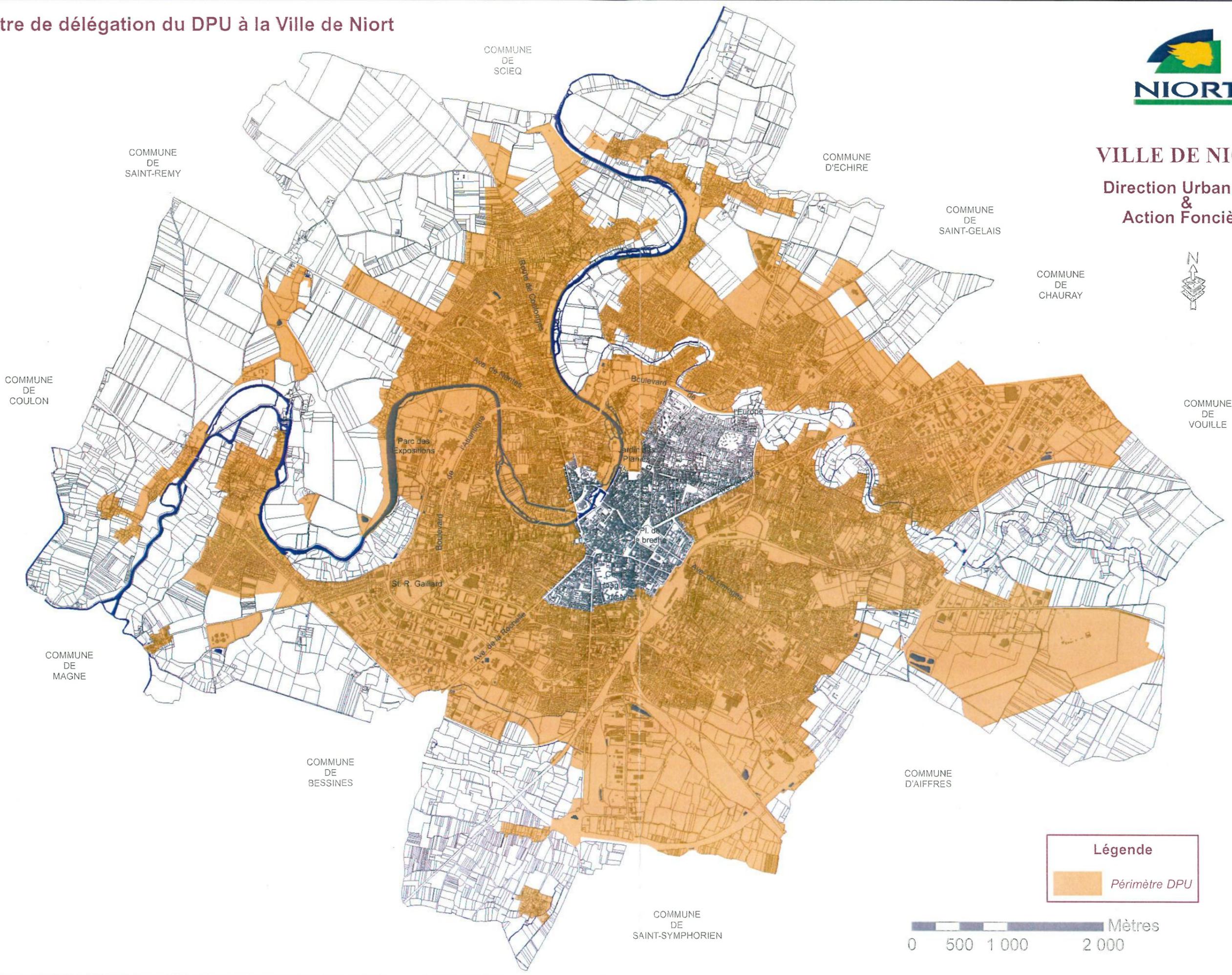


# Périmètre de délégation du DPU à la Ville de Niort



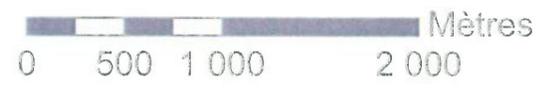
## VILLE DE NIORT

Direction Urbanisme  
&  
Action Foncière



**Légende**

■ Périmètre DPU





N°	N°CL	Situation	Thème	Objet	Détail et destination	Bénéficiaire	PL 1	PL 2	PL 3	PL 4	Surface en m²
1	41	Rue de Pied de Fond	Espaces Publics	Voirie	Voie de contournement sud de Nior	CAN	72				5793
1	60	Avenue Saint-Jean d'Angély Rue du Nord	Espaces Publics	Voirie	Aménagement de carrefour	CAN	84				5617
1	61	Rue du Sud Rue Jean Jaurès	Espaces Publics	Voirie	Aménagement de carrefour	CAN	84				320
2	13	Rue de Telouze	Espaces publics	Stationnement	Parking relais	CAN	33				5013
2	14	Rue du Gros Guérin	Espaces publics	Stationnement	Parking relais	CAN	23				5376
2	15	Avenue du Maréchal Leclerc	Espaces publics	Stationnement	Parking relais	CAN	45				7089
2	16	Avenue de la Venise Verte	Espaces publics	Stationnement	Parking relais	CAN	62				1592
2	17	Avenue de Paris	Espaces publics	Stationnement	Parking relais	CAN	46				5401
5	2	Rue de Sérigny	Equipements publics	Régie des déchets	Extension du site du Vallon d'Arty	CAN	23				50186
5	7	Chemin de la Glaise	Réseaux publics	Assainissement Eaux pluviales	Bassin eau pluviale	CAN	33				15804
5	8	Rue de la Roussille	Réseaux publics	Assainissement Eaux pluviales	Bassin d'orage rue de la roussille	CAN	42	43			2026
5	30	Rue Jean Jaurès	Réseaux publics	Assainissement Eaux pluviales	Rétablissement fosse ruisseau de Romagne	CAN	84				6040
5	31	Rue de la Gainerie	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	35				20351
5	34	Rue Aristide Briand	Réseaux publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	45				4686
5	58	Rue Paul Sabatier	Equipements publics	Déchets	Extension des ateliers communaux	CAN	62	63			12723
5	60	Rue d'Antes	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	44				9653
5	62	Rue des Equarts	Equipements publics	Bâtiment administratif	Locaux de la CAN	CAN	63				429
5	64	Rue d'Antes	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	44				701
5	65	Rue d'Antes	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	44				5196
5	66	Rue des Epinettes	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	45				7580
5	67	Rue Sarrazine	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	45				4540
5	68	Bassin d'eaux pluviales de la Gainerie 2	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	35				19782
5	69	Bassin d'eaux pluviales de cholette	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	45				6393
5	70	Bassin d'eaux pluviales des Epinettes	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	55				4134
5	71	Bassin d'eaux pluviales de la Gradonne 1	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	45				4915
5	72	Bassin d'eaux pluviales de la Gradonne 3	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	46				5726
5	73	Bassin d'eau pluviales de Souché	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	56				2843
5	74	Avenue de Sevreau	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Extension station d'épuration	CAN	71				22601



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



**AVENANT N°2  
À LA CONVENTION D'ADHÉSION – PROJET CCA – 79 – 10 – 008  
« OPAH RU - CŒUR DE VILLE »  
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79 – 09 – 006  
SUR LA COMMUNE DE NIORT**

ENTRE

**LA COMMUNE DE NIORT**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE NIORT**

ET

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

**Entre**

**La Commune de Niort**, dont le siège est situé – Place Martin Bastard BP 516 79022 NIORT Cedex – représentée par son Maire, Madame Geneviève GAILLARD, ou son représentant Monsieur Frank MICHEL, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2013, Ci-après dénommée « La Ville »

**La Communauté d'Agglomération de Niort**, dont le siège est situé 28, rue Blaise Pascal BP 193 79006 NIORT Cedex – représentée par sa Présidente, Madame Geneviève GAILLARD, dûment habilitée par une délibération du Conseil Communautaire n° C34-04-2013 en date du 15/04/2013. Ci-après dénommée « Communauté d'Agglomération »,

**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 – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 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 Bureau n° B 2013 03 en date du 5/03/ 2013,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

**d'autre part,**



## **PRÉAMBULE**

Dans le cadre d'une première OPAH-RU et du projet de centre-ville portés par la Ville de Niort, une Convention d'adhésion – projet « OPAH-RU Cœur de ville » a été signée le 8 avril 2010, puis un premier avenant signé le 02 mars 2012.

La première OPAH-RU a pris fin le 15 novembre 2012 et une nouvelle OPAH-RU a démarré le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Elle prendra fin le 31 décembre 2017. Le périmètre de la nouvelle OPAH-RU ayant évolué avec une nouvelle durée, il convient de modifier le contenu de la convention, dans ses articles 3 et 16.

Les autres articles ne sont pas modifiés.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

*Le paragraphe 1 est modifié comme suit :*

La Communauté d'Agglomération, la Ville et l'EPF PC conviennent de retenir le périmètre « Propriétaires bailleurs » de la nouvelle OPAH-RU, laquelle porte sur le centre ancien de la ville de Niort, élargi au secteur « Du Guesclin – Largeau » figurant en annexe n°1 du présent avenant.

Il est précisé que l'EPF PC, de façon tout à fait exceptionnel et en accord avec la Ville, 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 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET**

*L'article est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2017 date à laquelle la nouvelle OPAH-RU prendra également fin.

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

Il est précisé que le patrimoine acquis à ce jour par l'EPF PC dans le cadre de la première OPAH-RU (annexe n°2) devra être revendu avant le 7 avril 2015, conformément aux engagements figurant dans la convention initiale.

Concernant le patrimoine acquis par l'EPF PC après notification du présent avenant, l'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2017, date de fin de la nouvelle OPAH-RU.

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

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Ville 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.

Fait à Niort, le 13 MAI 2013 en 4 exemplaires originaux

La Ville  
représentée par l'Adjoint Délégué

Frank MICHEL

La Communauté d'Agglomération  
de Niort  
représentée par sa Présidente

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE NIORT  
CAN  
Geneviève GAILLARD

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

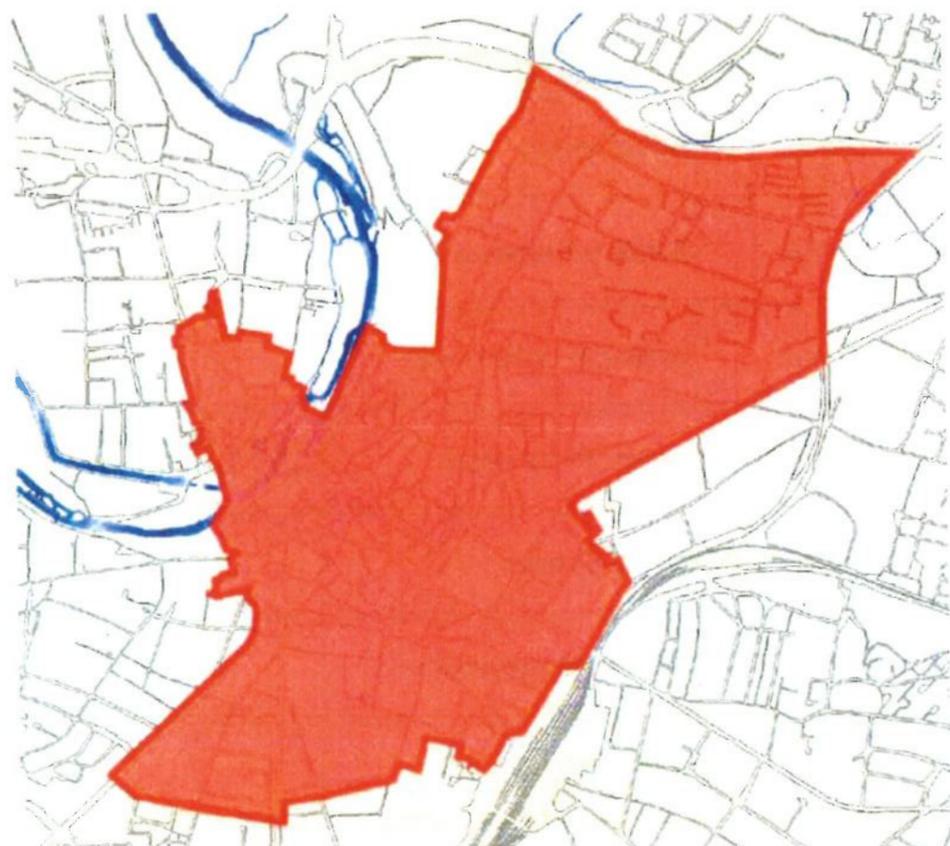
Alain TOUBOL

**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, Monsieur Jacques CLAUDÉ  
n°...44... en date du ...11 Mars 2013

Annexe n°1 : Nouveau périmètre d'intervention de l'EPF PC  
Annexe n°2 : Liste des immeubles acquis par l'EPF PC

**Annexe n°1 : Nouveau périmètre d'intervention de l'EPF PC**



**Périmètre OPAH-RU II – Propriétaires bailleurs**

Annexe n.2 : liste des immeubles acquis par l'EPF PC

section	parcelle	adresse	Lot
BR	298	30 RUE RICARD	
BR	231	36 RUE VICTOR HUGO	
BR	479	34 BIS RUE VICTOR HUGO	8
BR	233	44 RUE VICTOR HUGO	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22
BX	44	27 RUE DU PONT	
BZ	269	3 PLACE DE STRASBOURG	
BZ	270	1 RUE CHABOT	
BZ	271	3 RUE CHABOT	
BZ	272	5 RUE CHABOT	
BZ	273	2 PLACE DE STRASBOURG	

Niort, le 20 juin 2013

VILLE DE NIORT  
20 JUIN 2013  
Service courrier

## NOTIFICATION

*Le soussigné : M. Alain TOUBOL, Directeur Général*

*Agissant pour le compte de :* **EPF PC Poitou Charentes  
18-22 Boulevard Jeanne d'Arc  
BP 70432  
86011 POITIERS Cedex**

**CERTIFIE avoir reçu notification de l' Avenant n°2 à la Convention d'adhésion-projet  
CCA-79-10-008 « OPAH RU – Cœur de Ville », relative à la convention cadre n° CC79-  
09-006 sur la Commune de Niort.**

À **Poitiers, le 21 JUIN 2013**  
*Signature + cachet*

**Alain TOUBOL**  
Directeur Général

**NOTIFICATION A RETOURNER A LA MAIRIE DE NIORT - PAR RETOUR DU COURRIER**

**D.D.U.H.  
C. MARQUET  
Hôtel de Ville  
B.P. 516  
79022 NIORT CEDEX**



Niort, le 20 juin 2013

## NOTIFICATION

Le soussigné : Madame Geneviève GAILLARD  
Présidente de la CAN

Agissant pour le compte de : **CAN**  
**28 rue Blaise Pascal**  
**BP 193**  
**79006 NIORT**

**CERTIFIE** avoir reçu notification de l' Avenant n°2 à la Convention d'adhésion-projet CCA-79-10-008 « OPAH RU – Cœur de Ville », relative à la convention cadre n° CC79-09-006 sur la Commune de Niort.

À NIORT , le 20 JUIN 2013  
Signature + cachet  
La Présidente  
Geneviève GAILLARD



NOTIFICATION A RETOURNER A LA MAIRIE DE NIORT - PAR RETOUR DU COURRIER

**D.D.U.H.**  
**C. MARQUET**  
Hôtel de Ville  
B.P. 516  
79022 NIORT CEDEX



DEPARTEMENT  
DES  
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 12 OCTOBRE 2015

Conseillers en exercice : 45

Votants : 39

Convocation du Conseil Municipal :  
le 06/10/2015

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 19/10/2015

Délibération n° D-2015-360

Opération urbaine Sud Avenue de Limoges - Politique foncière  
- Convention opérationnelle entre la commune de Niort et  
l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes - Annule et  
remplace la délibération n°D-2015-240 en date du 29 juin 2015

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Agnès JARRY, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Sylvette RIMBAUD, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Christine HYPEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Monsieur Jacques ARTHUR, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Madame Elodie TRUONG, Madame Josiane METAYER, Monsieur Christophe POIRIER, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU, Monsieur Amaury BREUILLE, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Secrétaire de séance :** Yamina BOUDAHMANI

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Alain BAUDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Valérie BELY-VOLLAND, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Alain PIVETEAU, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER

**Direction Développement Urbain,  
Habitat**

**Opération urbaine Sud Avenue de Limoges -  
Politique foncière - Convention opérationnelle entre  
la commune de Niort et l'Etablissement Public  
Foncier de Poitou-Charentes - Annule et remplace la  
délibération n°D-2015-240 en date du 29 juin 2015**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Après examen par la commission municipale compétente

Après avoir suspendu en Conseil municipal du 29 avril 2014 les études et procédures sur le projet de la Vallée Guyot afin de disposer du temps nécessaire pour adopter une position sur cette opération, les élus, lors du Conseil municipal du 10 avril 2015, ont mis fin à la procédure de création de la ZAC « Vallée Guyot » et ainsi abandonné définitivement ce projet.

En parallèle, les réflexions engagées dans le cadre de la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) ont abouti, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant fait l'objet d'un débat en Conseil municipal du 14 novembre 2014 et dans le projet de PLU arrêté le 18 mai 2015, à la programmation de deux orientations d'aménagement sur ce secteur :

- L'OAP « Vallée Guyot » au Nord de l'avenue de Limoges prévoit la création d'un parc naturel urbain avec des opérations de logements sur les franges urbaines. Cette opération, qui va être aménagée selon le règlement et le zonage du PLU ne nécessite plus l'intervention de l'EPF-PC sur le portage foncier.

- L'OAP « Sud avenue de Limoges » réaffirme une urbanisation à vocation mixte économie / habitat. Cette nouvelle opération consiste en l'aménagement d'environ 18 hectares et prévoit le développement d'activités économiques et commerciales ainsi que la réalisation d'environ 300 logements dont 20 % de logements sociaux et 10 % d'accession maîtrisée. Avec cette programmation en matière d'habitat et sa servitude de mixité sociale, cette opération est une réponse aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH). Elle nécessite, en outre, la poursuite du portage foncier par l'EPF-PC.

Dans cette logique, la Ville de Niort souhaite, à travers une nouvelle convention opérationnelle qui court jusqu'au 31 décembre 2017, définir les engagements réciproques que prennent la Ville de Niort et l'EPF-PC pour la réalisation d'études, l'acquisition, la gestion et la cession des biens concernés par l'Opération urbaine Sud avenue de Limoges. Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF-PC est de 5 000 000 € HT.

Cette convention permettra à l'EPF-PC de poursuivre les acquisitions et de porter, notamment, une étude de faisabilité opérationnelle du secteur sur le volet économique et commercial et le volet habitat. A l'issue de cette convention qui portera le foncier, les études et les expertises nécessaires à l'opération, la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais pourront se déterminer sur les modalités de la future convention d'adhésion de projet à intervenir.

Une première version de cette convention opérationnelle a été approuvée en Conseil municipal du 29 juin 2015. Or, depuis, l'EPF-PC, en concertation avec la Ville de Niort, a modifié et précisé l'article 11, relatif aux conditions de gestion des biens acquis par l'EPF-PC.

En conséquence, il est convenu d'annuler la précédente délibération et d'approuver la convention opérationnelle modifiée dans son article 11.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- rapporter la délibération n°D-2015-204 en date du 29 juin 2015 ;

- approuver la convention opérationnelle à souscrire avec l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes sur le projet d'Opération urbaine Sud avenue de Limoges ci-annexée ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour : 37  
Contre : 2  
Abstention : 6  
Non participé : 0  
Excusé : 0

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGÉ**  
L'Adjoint délégué

Signé

Marc THEBAULT

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



### CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 79-15-035 « OPERATION URBAINE SUD AVENUE DE LIMOGES »

#### ENTRE

**La Commune de Niort**, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2015-285 en date du 29 juin 2015,  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**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 situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2015-67 du 16 juin 2015,  
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**d'autre part.**

#### PRÉAMBULE

La ville de Niort accueille, selon le recensement complémentaire de 2012, 59 934 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 117 000 habitants et 45 communes. La population de la ville de Niort a connu une légère baisse, depuis le recensement de 2007 qui comptabilisait 60 856 habitants.

Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2010, comptait 151 250 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée. En 2013, l'INSEE a dressé un profil sociodémographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAN.

Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique particulièrement favorables, portées principalement par la présence historique des mutuelles et qui en font une des aires les plus « métropolitaines » de France (cf. Décimal n°331 – Octobre 2013). Les atouts économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire ayant gagné 10 % de population entre 1999 et 2009, soit près de 14 000 habitants. Sur cette même période, l'aire a également gagné 12 000 emplois.

Dans le cadre de l'actuelle révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Niort, l'un des principaux objectifs du PADD débattu en novembre 2014 et du projet de PLU arrêté en Conseil municipal du 18 mai 2015, consiste à répondre aux besoins tant résidentiels qu'économiques attachés à la ville centre de l'agglomération, afin de maîtriser le phénomène de périurbanisation qui éloigne les populations des zones d'emplois et de services et génère des déplacements supplémentaires, synonymes de réchauffement climatique et de surcoûts pour les ménages.

Le PADD entend créer les conditions du maintien de la croissance démographique de la commune, en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans le respect des principes de la mixité sociale, générationnelle et urbaine, et en assurant le lien social. Afin d'atteindre cet objectif, le PLU, en conformité avec le PLH et le SCOT de la CAN, mise sur la production d'environ 500 logements par an de 2015 à 2025, objectif permettant d'envisager une population d'environ 62 000 habitants à horizon 2025. L'atteinte de cet objectif passe par une diversification de l'offre en logements, et par le maintien de l'attractivité résidentielle pour les jeunes ménages avec enfants.

#### **Le Projet de la Commune :**

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Vallée Guyot initialement porté par la Commune de Niort, une convention d'adhésion-projet « Vallée Guyot » avait été signée en mars 2012 confiant à l'EPF de Poitou-Charentes une mission de portage foncier.

Ce projet visait la réalisation, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), d'environ 1 200 logements à l'horizon 2025 (soit 1/3 des objectifs annuels du plan local de l'habitat), en proposant des logements diversifiés (locatif social, accession sociale, accession libre...) et des typologies de logements multiples (collectifs, semi-collectifs, logements groupés, terrains libres à bâtir...) pour une densité prévisionnelle de 25 logements à l'hectare.

L'EPF avait donc engagé une démarche d'intervention foncière généralisée sur l'ensemble du périmètre non encore maîtrisé par la Commune. Il a ainsi acquis à l'amiable un certain nombre de biens, bâtis ou non.

Le 29 avril 2014, le Conseil municipal, nouvellement élu, a souhaité suspendre la mise en œuvre du projet de la Vallée Guyot afin de disposer du temps nécessaire pour adopter une position sur cette opération. Les réflexions engagées par la Commune ont abouti à une orientation conduisant à scinder en deux entités l'urbanisation de ce secteur qui a été transcrite dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé lors du Conseil municipal du 14 novembre 2014.

En cohérence avec le PADD et afin de mettre en œuvre ces orientations d'aménagement, le Conseil municipal a alors décidé lors de sa séance du 10 avril 2015 de mettre fin à la procédure de création de la ZAC « Vallée Guyot », devenue sans objet.

Il en résulte une décomposition en deux secteurs :

- Le Nord de l'avenue de Limoges sur lequel il est prévu, à terme, la création d'un parc naturel urbain avec des opérations de logements sur les franges urbaines selon un zonage et un règlement du plan local d'urbanisme (PLU) à adapter dans le cadre de la révision en cours.

L'ensemble des biens acquis dans ce secteur par l'EPF est en cours de cession à la Commune.

- Le Sud de l'avenue de Limoges est inscrit comme OAP dans le PLU qui prévoit un développement à vocation mixte économie / habitat. Ce secteur nécessite donc la poursuite des acquisitions et du portage par l'EPF, c'est pourquoi l'ensemble des biens acquis dans ce secteur par l'EPF est transféré dans la présente convention. Ce secteur nécessite également le lancement d'une nouvelle démarche de projet dans l'optique de répondre aux objectifs des différents documents de planification aujourd'hui remis à l'étude.

Ainsi, la CAN élabore actuellement son nouveau schéma de développement économique et commercial (SDEC) et révisé son programme local de l'habitat (PLH) en cohérence avec son projet de territoire également en construction. Elle s'est également lancée dans la révision de son schéma de cohérence territoriale (SCoT).

C'est pourquoi, dans l'attente de ces documents, la Commune de Niort conserve, en phase transitoire, la maîtrise d'ouvrage des études de l'opération urbaine prévue sur le secteur Sud de l'avenue de Limoges afin qu'à l'issue de cette convention qui portera le foncier, les études et les expertises nécessaires à l'opération, la Commune et la Communauté d'agglomération puissent se déterminer sur les modalités de la future convention de projet à intervenir.

## **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'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans 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 et 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 du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

#### 1.1 Transfert des biens acquis sur le périmètre sud de la convention « Vallée Guyot »

La présente convention emporte transfert des biens acquis par l'EPF sur le périmètre Sud de la convention d'adhésions-projet CCA 79-11-012 « Vallée Guyot », conformément à l'avenant n°2.

### ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Le périmètre correspond à la zone en vert sur le plan en annexe.

- Projet : « Opération urbaine Sud Avenue de Limoges »

Site : Terrains d'une surface d'environ 18 hectares essentiellement situés au Sud de l'avenue de Limoges, en majorité propriété de l'EPF au titre de la précédente convention « Vallée Guyot » du 2 mars 2012.

Une servitude de mixité sociale a été inscrite dans le projet de PLU concernant cette opération (comptant parmi les OAP du PLU) avec un taux de 30 % de logements sociaux. Ces orientations répondent notamment aux objectifs de production de logements du PLH 2010-2015 (428 logements par an), du projet de PLU arrêté le 18 mai 2015 et du PADD approuvé en Conseil municipal du 14 novembre 2014 (500 logements par an).

Les nouveaux documents de planification sont en cours d'élaboration (notamment PLH 2016-2021).

Projet : Pour cette nouvelle opération, qui consiste en l'aménagement d'environ 18 hectares, la Commune prévoit le développement d'activités économiques et commerciales ainsi que la réalisation d'environ 300 logements.

Par ailleurs, ce secteur pourrait participer à la reconstitution de l'offre de logements sociaux dans le cadre du Contrat de Ville.

Abandonnant le principe de la zone d'aménagement concertée, la Commune envisage de céder les terrains à des opérateurs qui seraient retenus par l'intermédiaire d'appels à projets lancés par l'EPF. Il est donc préférable de mener, avant une consultation d'opérateurs, une étude de pré-faisabilité pour affiner les possibilités de découpage et de phasage de la sortie du foncier, avec une cohérence globale.

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 à la zone en rouge sur le plan en annexe.

- « Opération urbaine Sud Avenue de Limoges »

Site : Terrains d'une surface d'une douzaine d'hectares essentiellement situés au Sud de l'avenue de Limoges, en majorité propriété de l'EPF au titre de la précédente convention « Vallée Guyot » du 2 mars 2012. Seuls un terrain servant de dépôt de gravats pour un entrepreneur en démolition et quelques parcelles agricoles sont non maîtrisés et pourront, sur accord de la Commune et dans la cohérence de l'opération globale, faire l'objet d'une acquisition.

Il est convenu que la démarche de cession sera lancée, sur les terrains maîtrisés, dès l'étude livrée, pour engager une dynamique et cibler une cession totale du foncier acquis avant l'échéance de la présente convention, soit avant fin 2017.

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

## **ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Le montant de dépenses engagées par l'EPF sur le secteur Sud de l'avenue de Limoges et réintégrées à la présente convention s'élève à environ 2,1 millions d'euros.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de cinq millions d'euros hors taxes (5 000 000 € HT).

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

## **ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

### **4.1 - Durée de la convention**

La convention est échue au 31 décembre 2017, à compter de la signature des présentes.

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

### **4.2 - Evolution de la convention**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

### **4.3 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets 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.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **4.4 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

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 au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

#### **4.5 - Transmission d'informations**

La Commune transmettra l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Commune transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

## **CHAPITRE 2. — Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

### **ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec

une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### **ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### **ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables

- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE**

### **ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF 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 s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées 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 font 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, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, 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.

### **ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

La collectivité pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaire mais assumera toute responsabilité vis-à-vis du locataire et fera son affaire de la libération à la fin du portage, le cas échéant s'ils ne sont pas libérés, ils seront cédés occupés par l'EPF.

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **10.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **10.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle

informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF 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 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **12.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles 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 Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **12.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF 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.

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.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts

supportés par l'EPF, 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 ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ....
- ◆ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

*<sup>(1)</sup>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.*

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

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

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 ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration 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.

## **CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF 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 notariée 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 Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité 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 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

#### **ARTICLE 15. — 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.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Niort  
Représentée par le Maire,

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

**Jérôme BALOGE**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../. en date du .....

Annexe n°1 : Convention cadre

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

