


Affichée le :
Notifiée le :

Envoyé en préfecture le 01/12/2022
Reçu en préfecture le 01/12/2022
Publié le 01/12/2022
ID : 017-241700434-20221130-SFPU_2022_20-AR



Titre / CONVENTION-CADRE N°17-15-004 EN MATIERE D'HABITAT - COMMUNE DE SAINT-XANDRE - CONVENTION DE REALISATION N° 17-22-079 DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET DE REALISATION DE LA PHASE 2 DE L'OPERATION « CENTRE-BOURG » - AVENANT N° 1

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA),

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-1, L 5211-2, L 5211-9 et L 5211-10,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 10 juin 2021 donnant délégation d'attribution au Président pour la durée de son mandat, notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme,

Vu l'arrêté du Président de la CdA du 17 juillet 2020 de délégation de fonction et de signature donnée à Monsieur Roger GERVAIS, notamment en matière de stratégie foncière en milieu urbain, agricole et naturel, dont les relations avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA),

Considérant la signature le 21 octobre 2022 d'une convention de réalisation n° 17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et de réalisation de la phase 2 de l'opération « Centre-bourg » entre la commune de Saint-Xandre, la CdA et l'EPF NA,

Considérant que la convention comporte un périmètre de réalisation de 5 813 m², sur lequel l'EPF NA est titulaire du Droit de Préemption Urbain (DPU) par délégation de la CdA,

Considérant la nécessité d'étendre ce périmètre de réalisation en y intégrant les parcelles AE 459, 461 et 744, afin de correspondre aux orientations de programme définies dans la convention,

Considérant le projet d'avenant n°1 qui en découle, portant notamment modification de l'article 2 de la convention « Périmètre de projet »,

Considérant que cet avenant n°1 porte également modification de l'article 5 « Engagement financier global au titre de la convention » pour l'adapter au nouveau périmètre de réalisation,

Considérant que cet avenant n°1 constitue aussi l'occasion de mettre à jour le planning opérationnel du projet « centre-bourg » en modifiant l'article 6 « Durée de la convention »,

Considérant enfin que cet avenant n°1 a pour objet la mise à jour du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPF NA, en remplaçant le PPI 2018-2022 par le PPI 2023-2027.

DÉCIDE

Article 1 :

D'approuver le projet d'avenant n°1 à la convention de réalisation n° 17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et de réalisation de la phase 2 de l'opération « Centre-bourg » sur la commune de Saint-Xandre et son Règlement d'Intervention 2021, tels qu'ils figurent en annexe.

Article 2 :

La Direction générale des services est chargée de l'exécution de la présente Décision.

Article 3 :

Monsieur le Président rendra compte au Conseil Communautaire de la présente Décision.

Fait à La Rochelle

**P/ le Président et par délégation,
Roger GERVAIS**

Signé électroniquement par : Roger Gervais
Date de signature : 30/11/2022
Qualité : Bureau Roger Gervais

VICE-PRÉSIDENT

P.J. / pièces jointes :
1 - Projet d'avenant n°1

Délais et voies de recours :

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification.
Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux. »

**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION DE REALISATION N° 17-22-079
DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET DE REALISATION DE
LA PHASE 2 DE L'OPERATION « CENTRE-BOURG »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **commune de Saint-Xandre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, rue de l'Océan à SAINT-XANDRE (17 138), représentée par **Madame Evelynne FERRAND**, son Maire, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil Communautaire du ++,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

La **Communauté d'agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel – CS 41 287 à LA ROCHELLE cedex 02 (17 086) – représentée par **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son président, dûment habilité par décision n° +++ en date du ++,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CdA** » ;

d'une part

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, agissant en vertu de la délibération du +++ n° +++ du ++,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE A L'AVENANT

Un projet d'ensemble a été développé depuis 2011 par convention opérationnelle 17-11-002 entre l'EPFPC (devenu EPFNA) et la Commune de Saint-Xandre, rejoints par voie d'avenant par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sur un périmètre permettant la liaison entre la rue de la République jusqu'à la rue du Levant. Cette première convention a été remplacée par une seconde convention opérationnelle 17-20-091 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg convenue entre l'EPFNA, la commune de Saint-Xandre et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle signée le 31 décembre 2020, à laquelle succède la convention de réalisation n°17-22-079 qui en reprend notamment une partie des dispositions et du stock financier.

La phase 1 a permis le développement d'une opération de 22 logements dont 10 logements locatifs sociaux.

La phase 2 soutenue par la présente convention portera sur la réalisation d'une opération de logements pour laquelle un AMI pourra être engagé à la discrétion des partenaires.

Dans cette perspective, le stock financier à porter par la présente convention s'élève à 110 294 € HT auxquels s'ajoutent 243 000 € HT de frais d'acquisition (hors portage), soit un total minimum de 353 294 € HT.

Dans un contexte d'adaptation des outils conventionnels à la future phase opérationnelle vers laquelle s'oriente le projet, la commune, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA souhaitent adapter la convention stratégique n°17-22-079 par le présent avenant n°1 afin de :

- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,
- adapter les modalités financières de transfert de stock de la convention,
- adapter le périmètre de la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimées les paragraphes 6 et suivants et remplacés par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

Avenant n° 1 à la convention de réalisation n° 17-22-079

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération.

Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION

Les dispositions de l'« ARTICLE 2.1. – Définition du secteur d'intervention » sont remplacées par le présent article :

Le secteur d'intervention est identifié comme « Centre-Bourg – phase 2 » et défini au plan ci-après afin de correspondre aux orientations de programme définies dans les conventions précédentes :



Avenant n° 1 à la convention de réalisation n° 17-22-079

Paraphes

ARTICLE 3. MODIFICATION DES MODALITES DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

Les dispositions de l'alinéa 1 de l'« ARTICLE 5.1. – Transfert de stock des dépenses engagées au titre de la convention 17-20-091 » sont remplacées par le présent article :

Les dépenses engagées au titre de l'opération « Centre-Bourg – Phase 2 » de la convention 17-20-091 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant minimum de 353 294 € HT au 11 Octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global. Ce montant sera augmenté de l'ensemble des frais de portage lié aux acquisitions en cours ou à venir, postérieurs à la date d'établissement des présentes et rendus nécessaires par la conduite des actions opérationnelles ou légales.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

ARTICLE 4. MODIFICATION DU PLANNING OPERATIONNEL

Les dispositions de l'alinéa 2 de l'« ARTICLE 6. – DUREE DE LA CONVENTION » sont remplacées par le présent article :

Le planning **prévisionnel** de l'opération est envisagé comme suit :

- maîtrise foncière commencée à partir de 2016
- consultation d'opérateurs.....2023
- signature d'une PSV.....2024
- dépôt d'un Permis de Construire.....2024
- cession des fonciers2025

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Xandre
représentée par sa Maire,

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
représenté par son Président

Evelyne FERRAND

Jean-François FOUNTAINE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Annexes :

1. Règlement d'Intervention de l'EPFNA