



**niort agglo**  
Agglomération du Niortais



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°**

**POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-PALUD (79),**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)**

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

**entre**

**La commune de Saint-Hilaire-la-Palud**, dont le siège est situé 18 place de la Mairie – 79210 SAINT-HILAIRE-LA-PALUD, représentée par son Maire, **Monsieur François BONNET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la collective** » ;

**La communauté d'agglomération du Niortais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 140 rue des Equarts CS28770 – 79027 NIORT, représentée par son président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 12 avril 2021,

ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ;

**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 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-XX en date du 25 février 2021,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**



**COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-PALUD (79)**

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet A




 Périmètre de veille (636 m<sup>2</sup>)


**COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-PALUD (79)**

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet B



 Périmètre de veille (1126 m<sup>2</sup>)


 Foncier en cours d'acquisition par la commune (Ancien SPAR)

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-PALUD (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet C

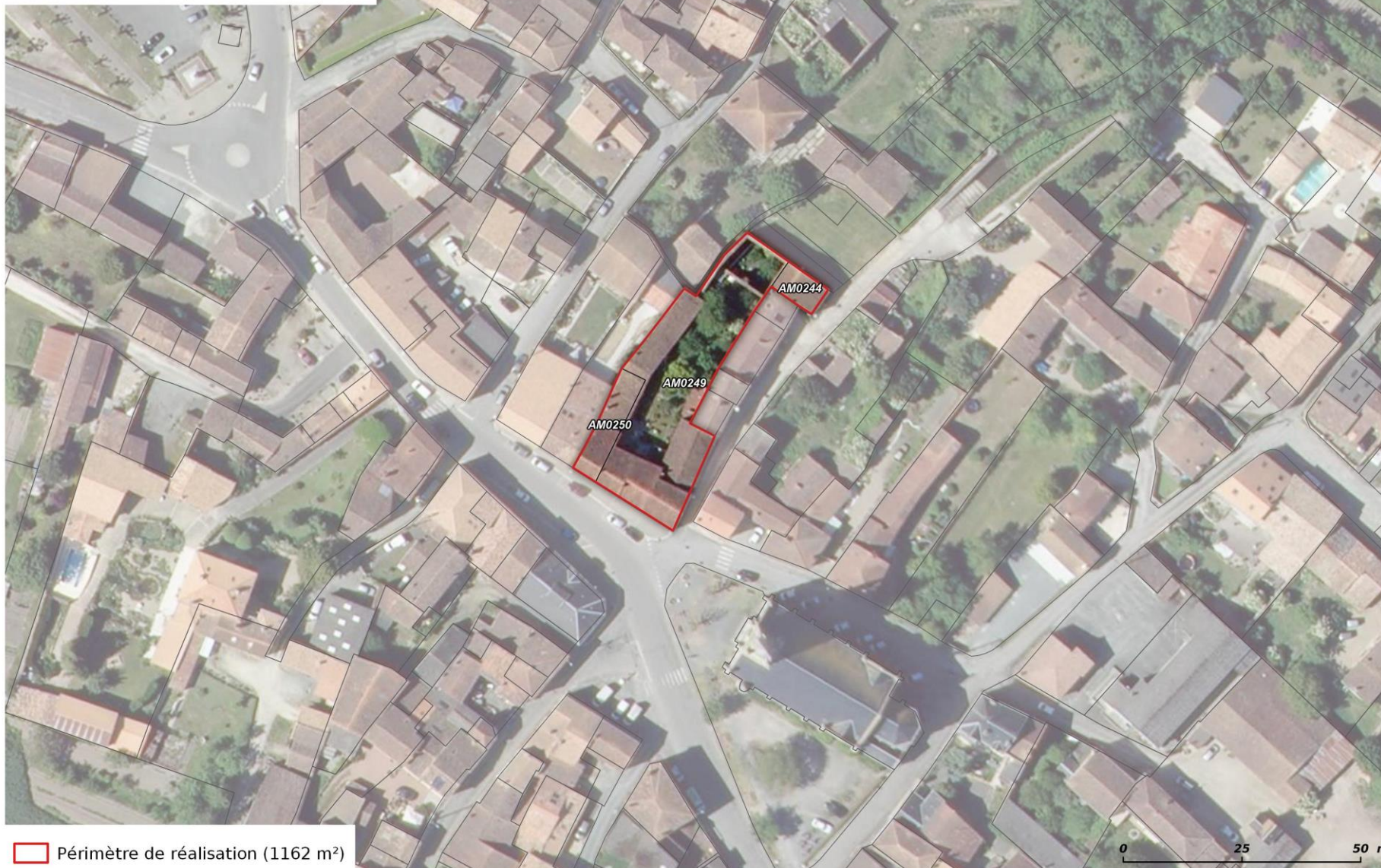



 Périmètre de veille (1157 m<sup>2</sup>)

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-PALUD (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation (1162 m<sup>2</sup>)

## **PRÉAMBULE**

La commune de Saint-Hilaire-la-Palud fait partie de la communauté d'agglomération du Niortais, qui a conclu avec l'EPFNA une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la communauté d'agglomération et ses communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) au regard notamment de l'habitat et de la reconquête des centres-bourgs.

### **La commune de Saint-Hilaire-la-Palud**

Située à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Niort, aux confins des Deux-Sèvres, de la Charente-Maritime et de la Vendée, Saint-Hilaire-La-Palud est une commune du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin et membre de la Communauté d'agglomération du Niortais.

Saint-Hilaire-La-Palud jouit d'un environnement naturel privilégié. Située au cœur du Marais mouillé, la commune est un haut-lieu du tourisme vert, point de départ pour découvrir la Venise verte de différentes manières : en barque, en canoë-kayak, à pieds, à vélo ou à cheval.

Saint-Hilaire-La-Palud comptait 1 540 habitants en 2017. La Commune connaît une légère diminution de sa population ces dernières années (-0,6% entre 2012 et 2017), essentiellement due à un solde naturel négatif. Avec 34,1 % d'habitants de plus de 60 ans en 2017 (29,2 % en 2012), la commune connaît un vieillissement de sa population. Ainsi, la commune doit prendre en compte ce phénomène dans les projets qu'elle impulse, en garantissant notamment une offre généreuse en commerces et services de proximité à sa population.

La présence de commerces et services (boulangerie, boucherie-charcuterie, bar-tabac-presse, salons de coiffure, instituts de beauté, garages automobiles, notaire, pharmacie, banques, taxi-ambulance, restaurants), d'un groupe scolaire et de professionnels de santé constitue un avantage certain en matière d'attractivité pour la Commune.

Cependant, la commune présente aujourd'hui un certain nombre de locaux d'activité vacants, en centre-bourg et en périphérie, qui nécessitent d'être requalifiés dans un souci d'amélioration du cadre de vie.

### **Le projet de la Commune :**

La Commune souhaite, en partenariat avec l'EPFNA, procéder à l'acquisition d'un ancien bar-restaurant situé en cœur de bourg dans le but d'y réimplanter du commerce en rez-de-chaussée et de réhabiliter les étages pour du logement.

Une attention particulière (veille foncière) est également apportée sur un ancien garage automobile en centre-bourg, sur un ancien restaurant et station-service constituant des friches qui impactent l'image du centre-bourg, ainsi que sur des maisons en mauvais état en cœur de bourg.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurants, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération ;
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.



En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

**L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.**

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

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

### **ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA 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'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Commune confie à l'EPFNA 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 Commune ;
- 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.

### **Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE**

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée le 5 mai 2017, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 8 décembre 2016 et du Conseil d'Administration du 25 novembre 2016.

Au vu des enjeux particuliers de la CAN, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la CAN, il est convenu que le partenariat, conformément à sa convention cadre avec l'EPFNA, doit permettre à la CAN d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CAN et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

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

### **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

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

## **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.**

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre est en vert sur la carte (pages 2, 3, 4 et 5) et correspond aux sites suivants :

- **Projet A : Requalification d'un ancien garage automobile**

Site : Situé 6 route de Niort, à proximité immédiate du centre-bourg, cette propriété cadastrée AN n° 153, 154 et 255, d'une surface totale de 631 m<sup>2</sup>, correspond à un ancien garage automobile fermé depuis quelques années et actuellement en vente.

Projet : La commune a été informée par le propriétaire qu'un porteur de projet s'est manifesté pour éventuellement reprendre une activité de réparation automobile sur le site. La Commune serait favorable à cette reprise d'activité qui contribuerait à la vitalité du centre-bourg. Cependant, si ce projet de reprise échoue, la Commune souhaite pouvoir acquérir le site, qui constitue une friche en centre-bourg, afin de le dépolluer et de le déconstruire et d'y accueillir de nouvelles activités commerciales ou de service.

Préalablement à une éventuelle acquisition par l'EPFNA, des études seront réalisées afin de déterminer la présence de pollution dans le sous-sol et de chiffrer les coûts de dépollution et de déconstruction du bâtiment. La commune devra également préciser ses intentions sur le site ainsi que les modalités de mise en œuvre de son projet.

- **Projet B : Valorisation d'un local commercial vacant**

Site : Situé 36 route de Marans, cet ensemble immobilier comprend un bar-brasserie, fermé depuis quelques années, ainsi qu'une ancienne station-service. Le tout est bâti sur une parcelle de 1 136 m<sup>2</sup> cadastrée AL n° 515. Le site jouxte une ancienne superette en cours d'acquisition par la Commune pour y implanter une épicerie.

Projet : En complément de son intervention sur l'ancienne superette, la Commune souhaite favoriser le retour d'une activité commerciale dans ce local vacant et requalifier les abords du secteur en supprimant les reliquats de l'ancienne station-service.

De fait, ce bien présente des incertitudes en matière de pollution de par la présence de cette ancienne station-service. Préalablement à une éventuelle acquisition de l'EPFNA, des études seront réalisées afin de déterminer la présence de pollution dans le sous-sol et de chiffrer les coûts de dépollution. La commune devra également préciser ses intentions sur le site ainsi que les modalités de mise en œuvre de son projet.

- **Projet C : Valorisation de maisons à l'abandon**

Site : Alignement de maisons vacantes et en mauvais état situées au 1, 1bis, 2, 3 et 5 impasse de la Gachère, cadastrées AM n° 245, 246, 247, 248 et AN n° 37 et 38 d'une surface totale de 1 165 m<sup>2</sup>. Le site jouxte celui de l'ancien bar-restaurant que la Commune envisage de requalifier (voir projet 1).

Projet : En complément de son intervention sur l'ancien bar-restaurant, la Commune souhaite favoriser la réhabilitation de ces maisons afin de retrouver de l'habitabilité et des occupants en centre-bourg. Des préconisations d'intervention seront présentées à la Commune par la CAN à l'issue de l'étude de Renouvellement Urbain, actuellement en cours de réalisation par un prestataire missionné par la CAN (et qui doit être finalisée début 2021).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué au cas par cas à l'EPFNA sur ce périmètre.

### **2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (cartes en pages 2 et 6).

- **Projet 1 : Réimplantation d'un commerce et création de logements dans un ancien bar-restaurant en cœur de bourg**

Site : Située 2 Grand Rue, à proximité immédiate de l'église, en cœur de bourg, cette propriété de 1 161 m<sup>2</sup> (cadastrée AM n° 244, 249 et 250) correspond à un bar-restaurant fermé depuis de nombreuses années et actuellement en vente. Le bien a cependant été maintenu en bon état. Il se compose d'un bâtiment principal, construit sur trois niveaux d'environ 250 m<sup>2</sup> chacun, de deux dépendances et d'un terrain en fond de parcelle. Il comprend également une maison d'habitation d'environ 150 m<sup>2</sup>, actuellement habitée par la propriétaire et séparée de l'ancien bar-restaurant par un porche. La propriétaire aurait indiqué à la Commune son souhait de vendre la maison sous la forme d'un viager. Ce type d'acquisition ne pouvant être mis en œuvre par l'EPFNA, la recherche d'un accord avec la propriétaire devra être engagée si toutefois la maison devait être intégrée au projet.

Projet : La mise en vente de ce foncier constitue une opportunité pour la Commune qui souhaite en maîtriser le devenir et étoffer l'offre commerciale en centre-bourg. Le projet de la Commune consiste donc à réimplanter un commerce en rez-de-chaussée et créer des logements aux étages supérieurs. De fait, l'intégration au projet de la maison actuellement occupée par la propriétaire semble à privilégier afin de gérer globalement les questions d'articulation habitat / activité (par la présence du porche séparant le bâtiment) et de vues sur le jardin.

En amont de toute acquisition par l'EPFNA, la faisabilité du projet devra être étudiée de manière collaborative entre la CAN, l'EPFNA et la Commune afin que cette dernière puisse se déterminer sur le montage opérationnel. A noter qu'une première étude de faisabilité (volet logement) a été commanditée par la CAN dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH communautaire.

Le temps du portage foncier sera ensuite mis à profit par la Commune pour, selon le montage opérationnel retenu, soit trouver un opérateur (public ou privé), soit engager le projet sous sa propre maîtrise d'ouvrage.

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

périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 300 000 € HT (TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA 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.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

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

La Commune de Saint-  
Hilaire-la-Palud représentée  
par son Maire

L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur général

La Communauté  
d'agglomération du Niortais  
représentée par son Président

**François BONNET**

**Sylvain BRILLET**

**Jérôme BALOGÉ**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2021/XX en date du .....

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention-cadre et ses avenant n°1 et n°2