

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 11 FÉVRIER 2019

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 05/02/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 18/02/2019

Délibération n° D-2019-25

Organisation de l'Espace - Convention opérationnelle d'action
foncière EPF - CAN - Ville de Niort pour la restructuration du
pôle Gare Niort-Atlantique - Approbation de l'avenant n°2

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Madame Monique JOHNSON, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Jacques TAPIN.

Secrétaire de séance : Anne-Lydie HOLTZ

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Elodie TRUONG, ayant donné pouvoir à Monsieur Jacques TAPIN

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY, Madame Isabelle GODEAU.

Direction Action Coeur de Ville

**Organisation de l'Espace - Convention opérationnelle
d'action foncière EPF - CAN - Ville de Niort pour la
restructuration du pôle Gare Niort-Atlantique -
Approbation de l'avenant n°2**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Conformément aux conventions-cadres, respectivement passées entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), les :

- 14 décembre 2015 pour garantir l'intervention de l'EPFNA en matière de maîtrise foncière ;
- le 8 décembre 2016 pour assurer une action foncière destinée à favoriser la réhabilitation des centres-villes ou centres-bourgs.

Par décision du Conseil municipal du 16 février 2017, la commune de Niort a approuvé une convention opérationnelle d'action foncière tripartite avec la CAN et l'EPFNA.

Par décision du Conseil municipal du 4 décembre 2017, la commune de Niort a approuvé une convention opérationnelle d'action foncière tripartite avec la CAN et l'EPFNA concernant le projet 1, correspondant au site de l'ancien GRETA

La commune de Niort, la CAN et l'EPFNA s'engagent dans une convention opérationnelle active sur deux emprises foncières correspondant l'une à une ancienne usine située rue de Goise, et l'autre à un bien anciennement à usage d'immeuble d'habitation et de garage pour véhicules situé avenue de Paris.

Cet avenant a pour objectif de formaliser le périmètre d'action foncière sur lequel l'EPFNA agira pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Niortais qui assume, pour ce projet, la garantie de rachat du foncier auprès de l'EPF.

Le projet 2, comme nommé dans l'avenant ci-joint, correspond au site « ancienne usine Christol ».

Ce site, d'une surface totale de 19 602 m², situé rue Réaumur et rue de Goise, est composé des parcelles cadastrées HC n°70, 352, 353 et 403. Il correspond à l'ancienne usine Christol dont les bâtiments ont aujourd'hui été démolis, qui produisait des huiles et lubrifiants pour l'industrie agroalimentaire, ainsi qu'un foncier à usage de stationnement propriété du Centre Hospitalier Georges Renon.

L'action consistera à prendre la maîtrise foncière auprès des propriétaires actuels pour une remise en état compatible avec une future exploitation du site. Les contraintes du site en matière d'urbanisme et de pollution feront l'objet d'une attention particulière de l'EPF et de la CAN et détermineront en partie les conditions d'acquisition de ce bien.

Le projet consiste à requalifier cette emprise foncière en permettant la réalisation d'une opération immobilière et en libérant l'espace nécessaire à l'amélioration de la desserte du quartier par un recalibrage de la rue de Goise.

Le projet 3, comme nommé dans l'avenant ci-joint, correspond au site des immeubles 15 et 17 avenue de Paris. Il est composé des parcelles cadastrées CP n°583, 584 et 643 pour un foncier d'une surface de 2 173 m². Il s'agit d'un bien anciennement à usage d'immeuble d'habitation et de garage pour véhicules.

L'action consistera en une intervention de l'EPF sur le périmètre de réalisation uniquement si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes règlementaires et financières.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité compétente de manière systématique sur ce périmètre, sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le projet consiste en l'accompagnement de la dynamique actuelle de requalification du secteur du bas de l'avenue de Paris, à proximité immédiate de la place de la Brèche. La CAN envisage, sur ce foncier, de développer un projet mixte logements et tertiaire permettant notamment d'accueillir des activités liées au numérique (Niortech).

L'EPFNA réalisera, en partenariat avec la CAN et la Ville de Niort, une étude de préfaisabilité qui alimentera l'étude en cours sur le pôle gare Niort-Atlantique.

L'EPFNA apportera ainsi son savoir-faire en matière d'action sur le foncier, ses moyens financiers et techniques au service d'une opération de résorption de friche et d'un projet à vocation immobilière.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière EPFNA – CAN - Ville de Niort pour la restructuration du pôle Gare Niort-Atlantique ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à le signer.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

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

Signé

Marc THEBAULT

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



niort agglo
Agglomération du Niortais



**AVENANT N°2 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-16-061
D'ACTION FONCIERE POUR LA STRUCTURATION DU POLE GARE NIORT-
ATLANTIQUE**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N°CC 79-16-055

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

LA VILLE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville 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°.....en date du 11 février 2019,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Pascal HORNUNG**, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018- du 24 octobre 2018,
Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;

d'autre part.

Commune de Niort (79)

Avenant n°2 - Convention Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune de Niort (79)

Avenant n°2 - Convention Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



Commune de Niort (79)

Avenant n°2 - Convention Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3



□ Périmètre de réalisation (2209 m²)

PRÉAMBULE

La Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique, relative à la convention cadre n° CC 79-16-055 signée le 5 mai 2017 entre la CAN et l'EPF.

Le projet de la CAN est d'assurer une modernisation et une optimisation du quartier de la gare de Niort dans le cadre de la structuration de la nouvelle grande région. L'ambition de la CAN est inscrite dans le nom du projet, transcrit dans la convention : gare Niort-Atlantique.

La CAN et l'EPF ont déjà engagé une réflexion sur la structure foncière du quartier, qui est composé en partie de grandes emprises foncières, notamment de l'hôpital et d'activités qui lui sont liées, et dont la mutation éventuelle libèrerait de vastes emprises foncières, ainsi que de quelques opérateurs sociaux. L'objectif général est dans tous les cas l'optimisation de l'utilisation du foncier à proximité d'un pôle structurant, foncier aujourd'hui assez sous-utilisé.

La CAN par ailleurs, dans un objectif plus ambitieux, réfléchir, et en partenariat avec l'ensemble des propriétaires fonciers, à la restructuration globale de cet ensemble, qui pourrait impliquer des échanges de fonciers et un réaménagement partiel de la voirie. Le développement économique induit de cet espace doit s'entendre avec la proximité de la place de la Brèche, pour remobiliser le foncier disponible au sein d'un axe gare-place plus affirmé et organisé.

Elle souhaite donc de manière générale l'action de l'EPF dans une mission de veille foncière, pour assurer la cohérence de l'évolution de ce projet phare, et parallèlement elle veut profiter de l'expertise de l'EPF sur les sujets de restructuration foncière pour qu'une réflexion commune sur le devenir de ce site puisse s'engager.

Dans ce cadre, la CAN avait identifié un site majeur à reconvertir (l'ancien Greta), situé à proximité de l'avenue de Limoges, qui a été ajouté en périmètre de réalisation dans l'avenant n° 1 à la convention signé le 1^{er} mars 2018.

La CAN a également identifié deux emprises foncières correspondant l'une à une ancienne usine située rue de Goise, et l'autre à un bien anciennement à usage d'immeuble d'habitation et de garage pour véhicules situé avenue de Paris.

Ainsi, le présent avenant a pour objet d'inclure ces deux sites en périmètre de réalisation de la convention afin de permettre la réalisation des projets envisagés par la Communauté d'Agglomération sur ceux-ci. De plus, cet avenant a pour objet également de mettre en conformité la convention avec les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Modification des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants

droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2.3 de la convention initiale est ainsi réécrit, afin notamment d'inclure le site de « l'ancienne usine Christol » et le site « immeuble 15 et 17 avenue de Paris » en périmètre de réalisation.

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

- **Projet 1 : Site « ancien GRETA »**

Site : Ce site d'une surface de 10 699 m² correspond à l'ancien Greta, ancien lieu de formation composé d'un vaste bâtiment et d'un gymnase, cadastré CV n°634, donnant rue de l'Ancien Champ de Foire et bénéficiant d'un accès direct sur l'avenue de Limoges et la gare.

Projet : Le projet de la CAN, sur ce site, consiste à démolir et désamianter les bâtiments afin de constituer une réserve foncière pour un projet d'habitat à moyen-long terme.

La CAN s'engage à racheter le foncier nu à la clôture de la convention.

- **Projet 2 : Site « ancienne usine Christol »**

Site : Ce site d'une surface totale de 19 602 m², situé rue Réaumur et rue de Goise, est composé des parcelles cadastrées HC n° 70, 352, 353 et 403. Il correspond à l'ancienne usine Christol dont les bâtiments ont aujourd'hui été démolis, qui produisait des huiles et lubrifiants pour l'industrie agroalimentaire, ainsi qu'un foncier à usage de stationnement propriété du Centre Hospitalier Georges Renon.

Projet : Le projet de la CAN consiste à requalifier cette emprise foncière en permettant la réalisation d'une opération immobilière et en libérant l'espace nécessaire à l'amélioration de la desserte du quartier par un recalibrage de la rue de Goise.

Les contraintes du site en matière d'urbanisme et de pollution feront l'objet d'une attention particulière de l'EPF et de la CAN et détermineront en partie les conditions d'acquisition de ce bien.

La CAN s'engage à racheter le foncier nu à la clôture de la convention.

- **Projet 3 : Site « immeuble 15 et 17 avenue de Paris »**

Site : Cadastré CP n° 583, 584 et 643, ce foncier d'une surface de 2 173 m² est situé 15 et 17 avenue de Paris. Il s'agit d'un bien anciennement à usage d'immeuble d'habitation et de garage pour véhicules.

Projet : Afin d'accompagner la dynamique actuelle de requalification du secteur du bas de l'avenue de Paris, à proximité immédiate de la place de la Brèche, la CAN envisage sur ce foncier de développer un projet mixte logements et tertiaire permettant notamment d'accueillir des activités liées au numérique (Niortech).

La CAN s'engage à racheter le foncier à la clôture de la convention.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité compétente de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Ville de
Niort
représentée par son Maire,

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

Jérôme BALOGE

Pascal HORNUNG

La Communauté d'Agglomération du Niortais
Représentée par son Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire,

Jacques BILLY

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2018/ en date du 2018.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 79-16-061

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 79-16-061