

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2019

Conseillers en exercice : 45

Votants : 40

Convocation du Conseil Municipal :
le 11/12/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 24/12/2019

Délibération n° D-2019-516

Opération Urbaine Sud Avenue de Limoges - Convention
opérationnelle entre la Commune de Niort et l'Établissement
Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine - Avenant n°2

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, 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, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Josiane METAYER, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Jacques TAPIN.

Secrétaire de séance : Dominique SIX

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Luc DELAGARDE, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Simon LAPLACE, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Catherine HUVELIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE

Excusés :

Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Madame Monique JOHNSON.

Direction Action Coeur de Ville

**Opération Urbaine Sud Avenue de Limoges -
Convention opérationnelle entre la Commune de
Niort et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine - Avenant n°2**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Ville de Niort a décidé de poursuivre le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, et a approuvé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine dite « Opération Urbaine Sud Avenue Limoges », signée le 20 octobre 2015. La convention a pour objectif de valoriser les terrains acquis, dans le cadre d'un appel à projets et ainsi de pouvoir les céder à un ou des opérateurs avant l'échéance de la convention, fixée initialement au 31 décembre 2017.

Depuis la signature de la convention, l'EPF a mené une étude de préfaisabilité afin de renseigner la collectivité sur les conditions économiques, juridiques, techniques et financières de réalisation d'une opération d'aménagement et de construction sur le secteur d'intervention.

Cette étude a permis à la Ville de Niort d'envisager un aménagement de l'ensemble du secteur en trois phases successives et, conformément aux engagements de la convention, de mener à bien la consultation d'opérateurs fin juillet 2017 par l'EPF en vue de céder les emprises foncières.

Le groupe GPM Immobilier-IAA a été retenu en juillet 2018. Le projet porté par GPM Immobilier-IAA qui comprend les deux premières phases, les plus à l'Ouest du secteur, représente une surface d'environ 81 867 m². Ce projet d'un minimum de 180 logements, propose une pluralité de produits de logements en faveur de la mixité sociale et générationnelle qui s'organisera selon des formes urbaines et d'habitat répondant aux attentes contemporaines (mode doux, îlot de fraîcheur...). Elle permettra notamment des productions urbaines en faveur d'une introduction maximisée du végétal et d'une minimisation de l'imperméabilisation des sols. A l'Est de Niort, elle reliera les secteurs urbanisés récemment (liaisons douces notamment).

Inscrite dans le rapport de projet stratégique de la convention cadre Action Cœur de Ville, signée le 15 mai 2019, cette opération de résorption de friche industrielle est citée comme une des opérations exemplaires sur un site stratégique qui ouvrent des potentialités de mobilité résidentielle au sein de la Ville pour notamment maintenir durablement le rapprochement emploi, activité et habitat et proposer une offre nouvelle dans le parcours résidentiel des familles répondant aux aspirations actuelles en matière d'habitat et d'environnement.

L'avenant n°1, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 9 octobre 2017, a prolongé la durée de la convention au 31 décembre 2019 avec pour objectif de signer les compromis de vente et les actes de cessions d'ici fin 2019.

Désormais, il s'agit de distinguer les secteurs Ouest et Est au sein du périmètre de réalisation de la convention pour permettre de finaliser, sur les deux secteurs, les programmes et les montages opérationnels et de définir les modalités de cession du foncier par l'EPFNA en fonction des réflexions menées durant cette prolongation de portage.

Compte tenu du contexte évoqué ci-dessus, il convient de prolonger par avenant la durée de la convention passée avec l'EPF. Le présent avenant proroge donc la durée de la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Opération Urbaine Sud Avenue de Limoges »

à passer avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	5

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

Signé

Marc THEBAULT

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



**AVENANT N° 2
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N ° CP 79-15-035
« OPERATION URBAINE SUD AVENUE DE LIMOGES »**

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

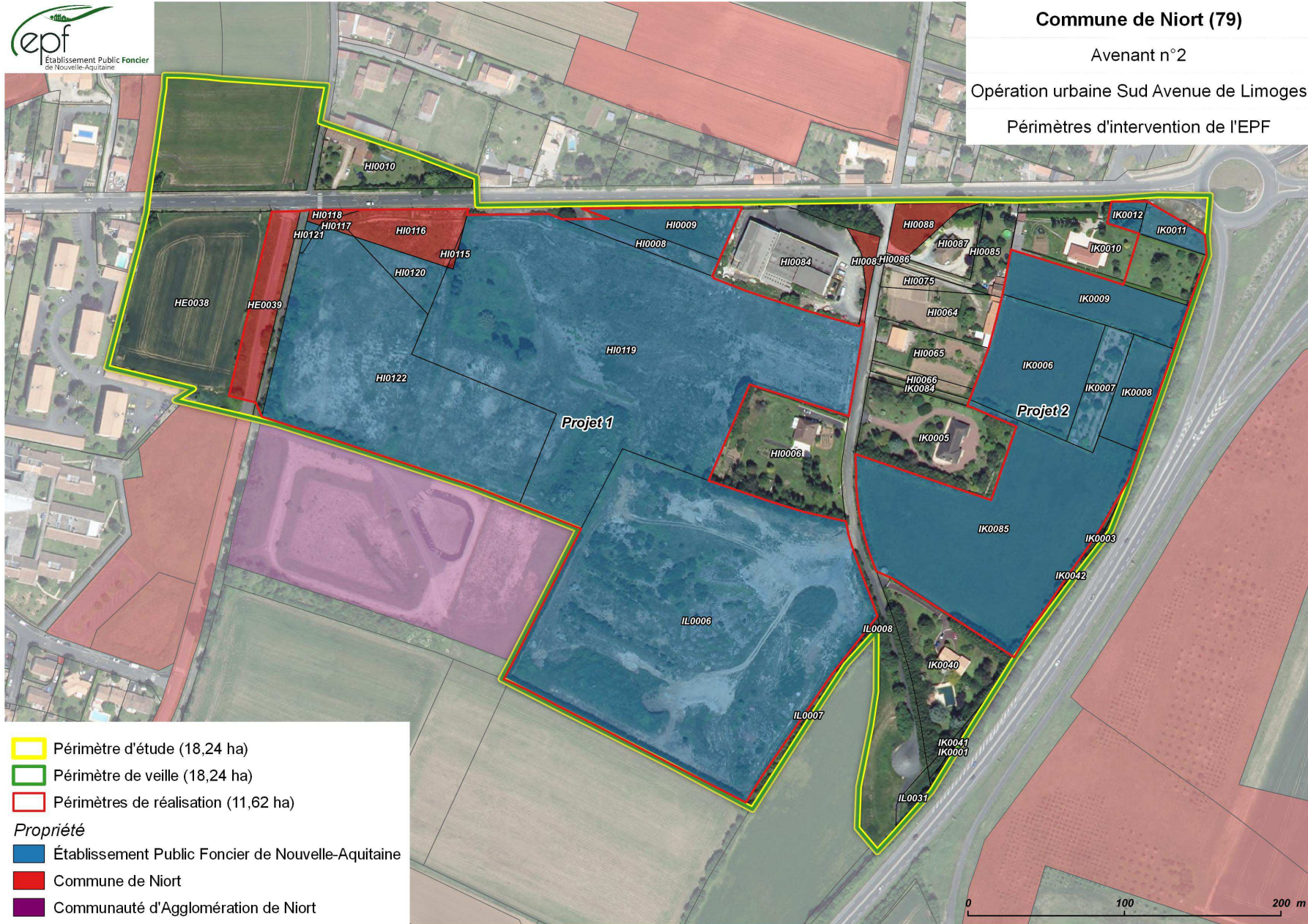
La Commune de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 Niort Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Jérôme BALOGÉ**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 25 novembre 2019,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019- du 26 novembre 2019, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.



- Périmètre d'étude (18,24 ha)
- Périmètre de veille (18,24 ha)
- Périmètres de réalisation (11,62 ha)

Propriété

- Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
- Commune de Niort
- Communauté d'Agglomération de Niort

PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Commune de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'EPFNA, le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, initialement intégré dans une opération de ZAC pour laquelle l'EPFNA avait été sollicité mais que la Commune a souhaité stopper. Les emprises foncières acquises par l'EPF ont ainsi été transférées dans une nouvelle convention dite « Opération Sud avenue Limoges », signée le 20 octobre 2015, avec pour objectif de les valoriser dans le cadre d'un appel à projets et ainsi de pouvoir les céder à un ou des opérateurs avant l'échéance de la convention fixée 31 décembre 2017.

Préalablement au lancement de l'appel à projet, l'EPFNA a mené une étude de pré faisabilité afin de renseigner la Commune de Niort sur les conditions économiques, juridiques, techniques et financières de réalisation d'une opération d'aménagement et de construction sur le secteur d'intervention. Cette étude a ainsi permis à la Commune d'envisager un aménagement différencié avec, à l'Ouest, un secteur dédié au logement (Projet 1) et, à l'Est, un secteur dont la vocation nécessite encore d'être précisée par la Collectivité (Projet 2).

Conformément aux engagements de la convention, la Commune et l'EPF ont donc lancé une consultation d'opérateurs fin juillet 2017 en vue de céder les emprises foncières correspondant au secteur Ouest. L'objectif était alors de pouvoir signer des compromis de vente début 2018 et les actes de cession mi-2019. Un avenant à la convention opérationnelle a ainsi été signé par la Commune et l'EPFNA le 12 octobre 2017 afin de prolonger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2019. Ce délai devait également permettre à la Commune d'organiser le rachat par elle-même ou un tiers des emprises foncières du secteur Est.

A l'issue de la consultation, plusieurs opérateurs ont indiqué leur intérêt pour le projet sans pour autant être en capacité de formuler une offre, faute de partenariat avec des bailleurs sociaux permettant de respecter la part de logements locatifs sociaux imposée dans le PLU pour cette opération (30 %). Aussi, la Commune de Niort a sollicité directement les bailleurs sociaux, en février 2018, afin de connaître leurs capacités à développer du logement sur ce secteur. A l'issue d'une période d'animation autour du projet et d'échanges avec les bailleurs et les opérateurs intéressés, la Commune a retenu, fin 2018, la proposition d'un aménageur privé. Les échanges avec ce dernier se poursuivent depuis cette date afin d'aboutir à un projet respectant les règles d'urbanisme applicables au secteur et répondant aux attentes de la collectivité. La Commune a donc sollicité l'EPFNA pour prolonger d'un an la durée de portage afin de pouvoir affiner le projet.

Concernant la partie Est du site, la Commune a indiqué à l'EPFNA que la destination économique évoquée jusqu'ici est aujourd'hui rediscutée du fait, notamment, de la mutation importante de la ZAC Terre de Sport qui se situe juste en face. C'est pourquoi la Commune a, là encore, sollicité auprès de l'EPFNA un délai supplémentaire d'un an avant de procéder au rachat afin de revoir l'orientation initialement prévue sur ces terrains.

Le présent avenant a donc pour objet de distinguer les secteurs Ouest et Est au sein du périmètre de réalisation de la convention, qui reste inchangé, et de proroger la durée de la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2020. Le but est de laisser à la Commune le temps de finaliser, sur les deux secteurs, les programmes et les montages opérationnels et de définir les modalités de cession du foncier par l'EPFNA à l'aménageur, à la Communauté d'agglomération du Niortais ou à la Commune elle-même en fonction des réflexions menées durant cette prolongation de portage.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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'Établissement 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, subsidiairement, 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 structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, 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.

L'EPFNA, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI 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.

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.

1.2. Mise en conformité 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 12 avec le numéro 12.4 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 - CREATION DE DEUX SECTEURS DE PROJET AU SEIN DU PERIMETRE DE REALISATION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant afin de préciser les projets portés par la Collectivité sur les secteurs Ouest et Est du périmètre de réalisation.

En conséquence l'article 2.2 de la convention initiale est ainsi réécrit.

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

- **Projet 1 : Secteur Ouest : Réalisation d'une opération de logements**

Site : Cette emprise d'environ 8,5 ha est composée des parcelles cadastrées HI n° 115, 116, 117 et 118 propriété de la Ville de Niort et des parcelles cadastrées IL n° 6, HI n° 8, 9, 119, 120, 121 et 122 propriété de l'EPF pour 81 867 m². Cette emprise était anciennement occupée par des entrepôts de stockage et des maisons d'habitation, démolies par l'EPFNA dans le cadre de son intervention. Le secteur comprend également un ancien site de dépôt de gravats et de matériaux de démolition.

Projet : Le rapport de projet stratégique Action Cœur de Ville présente cette opération comme une opération Habitat exemplaire sur un site stratégique. Aussi, elle est référencée en tant qu'action mature (AM 22) approuvée lors de l'avenant n°1 à la convention cadre signé le 15 mai 2019.

Sur ce secteur, la Collectivité souhaite, à la faveur de la résorption d'une friche industrielle, restituer un vaste ensemble foncier pour une nouvelle destination en faveur de l'habitat. Elle permet le déploiement d'une offre de parcours résidentiel sur Niort conforme aux aspirations urbaines et environnementales contemporaines. La construction d'environ 200 nouveaux logements (dont 30 % de logements locatifs sociaux) dans le cadre d'une opération d'ensemble apportera une qualité architecturale et paysagère au projet ainsi que des espaces publics adaptés aux attentes des futurs habitants. Elle permet, à l'Est de Niort, de relier les secteurs urbanisés récemment (liaisons douces notamment).

- **Projet 2 : Partie Est : Secteur d'aménagement futur**

Site : Cette emprise d'environ 2,8 ha, quasiment entièrement maîtrisée par l'EPFNA, correspond aux parcelles cadastrées IK n°6, 7, 8, 9, 10 (pour partie), 11, 12 et 85. Il s'agit de terrains non bâtis correspondant à des prairies agricoles et des jardins d'agrément et bénéficiant d'une visibilité depuis la rocade de Niort.

Projet : La Collectivité souhaite poursuivre ses réflexions sur l'aménagement de ce secteur en lien avec la mutation importante de la ZAC Terre de Sport qui se situe juste en face. La Commune va donc mettre à profit le premier semestre 2020 pour revoir l'orientation initialement prévue sur ces terrains.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2020, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Niort
représentée par son Maire,

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

Jérôme BALOGE

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/..... en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035