

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 4 AVRIL 2016

Délibération n° D-2016-106

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 29/03/2016

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 11/04/2016

OPAH RU - Convention d'adhésion-projet "OPAH RU - Coeur
de Ville" passée avec l'Etablissement Public Foncier Poitou-
Charentes et la Communauté d'Agglomération du Niortais -
Avenant n°4

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Monsieur Jacques ARTHUR, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORSTEL, Monsieur Christophe POIRIER, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Elodie TRUONG

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Jacqueline LEFEBVRE, ayant donné pouvoir à Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Agnès JARRY, ayant donné pouvoir à Monsieur Simon LAPLACE, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Monsieur Alain PIVETEAU, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER

Excusés :

Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Développement Urbain et
Habitat**

**OPAH RU - Convention d'adhésion-projet "OPAH RU
- Cœur de Ville" passée avec l'Etablissement Public
Foncier Poitou-Charentes et la Communauté
d'Agglomération du Niortais - Avenant n°4**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) et l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF PC) ont conclu une convention cadre le 2 mars 2010 qui vise à conduire une politique foncière sur le territoire communautaire afin d'assurer la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'habitat.

En application de la convention cadre, une convention d'adhésion-projet « OPAH RU – Cœur de Ville » a été signée le 8 avril 2010 entre la Ville de Niort, la CAN et l'EPF PC pour une durée de 5 ans. Cette convention définit les modalités techniques et financières d'intervention de chaque partie pour la réalisation d'études, l'acquisition, la gestion et la cession des immeubles visés.

Depuis, trois avenants à la convention ont été passés, en mars 2012, mai 2013 puis mars 2015.

A ce jour, deux entités foncières continuent d'être portées par l'EPF PC :

- les immeubles du 34bis-36, rue Victor Hugo : ce bien est actuellement sous compromis de vente pour cession à un opérateur. Pour le rapporter ultérieurement au futur appel à projet de requalification de la Galerie Victor Hugo, il est convenu avec l'opérateur que la vente soit suspendue. Il est également proposé que le bien soit transféré vers la convention opérationnelle d'action foncière passée avec l'EPF PC et portant spécifiquement sur la requalification de la Galerie Victor Hugo. La signature de cette nouvelle convention sera concomitante à celle du présent avenant.

- les immeubles de l'îlot Denfert-Rochereau : au regard du calendrier d'élaboration et de validation du volet urbain du Contrat de Ville, il est proposé de prolonger le délai de portage des biens par l'EPF PC jusqu'au 31 décembre 2017, date de fin de la convention « OPAH RU – Cœur de Ville ».

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet « OPAH RU – Cœur de Ville » souscrite le 8 avril 2010 avec la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes ;
- 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



AVENANT N°4 A LA CONVENTION PROJET N°CCA 79-10-008 « OPAH-RU - CŒUR DE VILLE »

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

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-Adjoint, Monsieur Marc THEBAULT, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 4 avril 2016,

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

d'une part,

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 11 avril 2016,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **la CAN** »

d'autre part, et

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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 Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA du 15 mars 2016,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 8 mars 2010, la Commune de Niort a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville. Il s'agissait d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, dont le renouvellement pouvait susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPF devait permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces et la remise sur le marché de logements, notamment aux étages.

Dans le cadre de cette convention dite « OPAH-RU - Cœur de ville » signée le 8 avril 2010 puis modifiée par avenants les 2 mars 2012, 13 mai 2013 et 23 mars 2015, l'EPF a acquis un certain nombre de biens dont certains ont déjà été revendus à un opérateur privé (requalification de la « Galerie du Donjon ») ou à la Commune (immeubles situés 30 rue Ricard et 27 rue du Pont). Les biens faisant actuellement l'objet d'un portage concernent les opérations suivantes :

- Requalification de l'immeuble situé 34 bis - 36 rue Victor Hugo (immeuble « André »)

Ce foncier, qui constitue la façade sur rue de la Galerie Victor Hugo, a été acquis par l'EPF en juillet 2011 et mai 2012. Une démarche d'appel à projet a été engagée en mai 2013, sur la base des objectifs de la convention et un opérateur a ainsi été retenu par la Commune sur un programme consistant en une réhabilitation du local commercial au rez-de-chaussée et des logements aux étages. La cession du foncier par l'EPF était prévue pour le 31 décembre 2015 (sous réserve de la réalisation des conditions suspensives).

En parallèle, la Commune a initié une démarche d'échange et de concertation avec les copropriétaires de la Galerie Victor Hugo, dont la situation commerciale et patrimoniale est problématique. Amorcée lors d'une réunion en juin 2015, la démarche s'est poursuivie avec la création d'un groupe de travail constitué de copropriétaires volontaires. Réuni en septembre puis novembre 2015, le groupe de travail a pu échanger avec les élus, les services de la Commune et l'animatrice gestionnaire du centre-ville sur les modalités de requalification de ce site.

A l'appui d'études croisées (comptage piétons, étude économique et commerciale sur le centre-ville de Niort, préféabilité architecturale), d'un diagnostic co-élaboré et d'une rencontre avec les exploitants (en octobre 2015), la connaissance de la situation urbaine, patrimoniale et commerciale a pu être clairement approfondie et partagée. A la suite de quoi, les orientations que le groupe de travail a collégialement définies privilégient la création d'entités commerciales de moyenne à grande surface en lieu et place de la Galerie et, potentiellement, la création de logements aux étages.

Les conditions ayant ainsi été réunies pour impulser la requalification de ce patrimoine commercial et résidentiel, la Commune a sollicité l'EPF par courrier en date du 9 décembre 2015 afin de signer une convention opérationnelle bipartite spécifique à la copropriété de la Galerie Victor Hugo.

Au vu de la configuration de cette galerie et de l'immeuble situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo, interdépendants, il est apparu indispensable pour la Commune de suspendre la cession de cet immeuble pour la rapporter ultérieurement au futur appel à projet relatif à l'ensemble de la Galerie Victor Hugo. L'immeuble acquis par l'EPF est donc transféré vers la nouvelle convention mentionnée ci-dessus.

- Réaménagement de l'îlot Denfert-Rochereau

Il s'agit désormais d'une opération portée par la Commune et la Communauté d'agglomération du Niortais dans le cadre de l'élaboration du volet urbain du Contrat de ville signé en juillet 2015 et

précisé par le protocole de préfiguration signé le 12 janvier 2016, qui décline les études complémentaires à mener sur le secteur. Les études déjà engagées sur le secteur ont permis aux élus de retenir 2 scénarii distincts : l'un basé sur une réhabilitation forte des immeubles présents, l'autre préconisant une opération de démolition-reconstruction. L'année 2016 sera mise à profit pour faire le choix d'un scénario, définir une programmation, élaborer le chiffrage et le montage opérationnel. Ces éléments seront d'ailleurs intégrés à la convention de financement à signer avec l'Etat fin 2016.

L'avenant n°3 à la convention prévoyait que si aucun appel à projet n'était lancé avant le 31 décembre 2015, les biens seraient cédés directement à la Commune avant le 30 avril 2016. Au regard des éléments ci-dessus, la Commune demande à l'EPF de renoncer à cette clause et de conserver la durée actuelle de la convention comme période de portage, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE 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 - LA DÉMARCHE DE REVENTE avec le numéro 9.3 - Détermination du prix de cession à compter de la signature de l'avenant n°4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°4 et pour la période postérieure à cette date. »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant 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.

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.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

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 avec une commune 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 minorations 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.

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 2 - TRANSFERT D'UNE PARTIE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF DANS UNE NOUVELLE CONVENTION

Les biens acquis par l'EPF dans le cadre du projet relatif à l'immeuble situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo sont transférés dans la nouvelle convention opérationnelle « Galerie Victor Hugo », dont la signature par la Commune de Niort et l'EPF est concomitante à celle du présent avenant.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Collectivité concernant la mise en œuvre des projets.

En conséquence, l'article 4.2 - Les engagements de la Commune est modifié comme suit :

Projet : Ilot Denfert-Rochereau

Il s'agit d'une opération portée par la Commune et la Communauté d'agglomération du Niortais dans le cadre de l'élaboration du volet urbain du contrat de ville signé en juillet 2015.

Le projet englobe l'ensemble de l'îlot bâti, totalement maîtrisé par la Commune et l'EPF, ainsi que les espaces publics alentours (places Denfert-Rochereau et de Strasbourg) et s'oriente vers une programmation mixte, marquée de manière significative par la maîtrise d'ouvrage publique.

La Commune s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Courant 2016 : Choix d'un scénario d'aménagement, définition d'une programmation, élaboration du chiffrage et du montage opérationnel

- Fin 2016 : Signature de la convention partenariale de rénovation urbaine.

- 2017 : Choix du mode de réalisation et revente des biens acquis par l'EPF à un ou des opérateurs ou bien directement à la Commune ou à la Communauté d'agglomération.

En tout état de cause, l'ensemble des reventes devra être réalisé avant le 31 décembre 2017, date d'échéance de la convention avec l'EPF.

Le portage des biens acquis pour ce projet pourrait cependant être poursuivi par l'EPF dans le cadre d'une nouvelle convention opérationnelle consacrée à la politique de la ville à signer avec la Commune et la Communauté d'agglomération. Les biens acquis par l'EPF seraient ainsi transférés vers cette nouvelle convention.

Fait à Niort, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Niort
Représentée par son Maire-Adjoint

La Communauté d'agglomération du Niortais
Représentée par son Président

Marc THEBAULT

Jérôme BALOGÉ

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2016/....
en date du

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n°CCA 79-10-008 signée le 8 avril 2010

Annexe n°2 : Avenant n°1 signé le 2 mars 2012

Annexe n°3 : Avenant n°2 signé le 13 mai 2013

Annexe n°4 : Avenant n°3 signé le 23 mars 2015