

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 19 JUIN 2017

Délibération n° D-2017-286

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 13/06/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 26/06/2017

Galerie Victor Hugo - Conventions de mise à disposition entre
l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes et la Ville de
Niort

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 Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Pascal DUFORSTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU.

Secrétaire de séance : Yvonne VACKER

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Jacqueline LEFEBVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Elisabeth BEAUVAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Marc THEBAULT, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie HOLTZ, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Simon LAPLACE, Madame Valérie BELY-VOLLAND, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Sébastien PARTHENAY, ayant donné pouvoir à Monsieur Eric PERSAIS, Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG, Monsieur Christophe POIRIER, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Monique JOHNSON, ayant donné pouvoir à Madame Isabelle GODEAU

Excusés :

Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Direction Patrimoine et Moyens

Galerie Victor Hugo - Conventions de mise à disposition entre l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes et la Ville de Niort

Monsieur Michel PAILLEY, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 4 avril 2016 et sa convention opérationnelle d'action foncière signée à suivre avec l'Etablissement public foncier (EPF) de Poitou-Charentes, la Ville de Niort s'est engagée dans une opération de requalification de la galerie Victor Hugo.

Dans ce cadre, l'EPF de Poitou-Charentes s'est porté acquéreur des 2 propriétés suivantes :

- immeuble sis 34bis rue Victor Hugo – Lot n° 104 (anciennement "le Duplex") ;
- immeuble sis 34bis rue Victor Hugo – Lot n° 106 (anciennement « l'ambassade du Cacao »).

En application de la convention précitée, notamment dans son article 10, l'EPF propose à la Collectivité la mise à disposition des biens acquis dans l'hypothèse où ils ne sont pas occupés au moment de leur acquisition mais également lorsqu'ils n'ont pas vocation à être démolis rapidement, ce qui est le cas en l'espèce pour les deux immeubles précités.

Il est ainsi proposé aujourd'hui d'apporter une suite favorable aux deux conventions de mise à disposition présentées par l'EPF à la Ville de Niort. Ces conventions précisent les engagements et obligations réciproques des deux co-contractants, les éventuels travaux à réaliser et les modalités techniques et financières de gestion par la commune.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver les deux conventions de mise à disposition par l'EPF Poitou-Charentes à la Ville de Niort des immeubles situés 34bis rue Victor Hugo – lot 104 et 106 ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à les signer.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

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

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

Signé

Michel PAILLEY

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

GALERIE VICTOR HUGO

IMMEUBLE SIS 34 BIS RUE VICTOR HUGO-79000 NIORT

LOT NUMERO 106 Anciennement « L'AMBASSADE DU CACAO »

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 BALOGE, 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, 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-2015-21 en date du 17 mars 2015,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service de différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

RAPPEL du Projet de la Commune :

Par décision du Conseil municipal du 8 mars 2010, la Commune de Niort a décidé d'engager, avec l'aide 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, qui pouvaient 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 en juillet 2011 et mai 2012 la propriété d'un immeuble mixte commerce-logement situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo, rue n°1 pour la commercialité du centre-ville. Il s'agit de l'immeuble dit « André », qui constitue la façade sur rue de la Galerie Victor Hugo et pour lequel une démarche d'appel à projet a été engagée en mai 2013, sur la base des objectifs de la convention. 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 nouvelle convention opérationnelle 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.

Dans ce cadre, L'EPF a acquis le 31 mars 2017 par acte notarié l'immeuble situé 34 bis rue Victor Hugo à NIORT- lot 106, objet du présent avenant à la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION

L'EPF autorise la Commune à prendre possession, à titre transitoire, du bien ci-après désigné.

La présente mise à disposition, à effet immédiat, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de **la Commune** dans tous les devoirs et obligations de **l'EPF**.

La convention précise :

- ◆ les engagements et obligations que prennent **la Commune** et **l'EPF** dans la présente mise à disposition ;
- ◆ le cas échéant, la nature des travaux à réaliser ;
- ◆ les modalités techniques et financières de gestion par **la Commune** du bien objet de la présente.

ARTICLE 2. - DÉSIGNATION DU BIEN CONCERNÉ

La convention de mise à disposition porte sur le lot numéro 106 de la copropriété « Galerie Hugo » située sur la commune de Niort (79000) et cadastrée section BR numéro 479.

Il est précisé que le bien objet de la présente convention est actuellement libre de toute occupation ou location.

ARTICLE 3. - DESCRIPTIF DU BIEN CONCERNÉ

Local portant le numéro 6 à usage commercial situés dans la galerie « Victor Hugo » et comprenant :

Au rdc : commerce, escaliers, plateau en contre bas, mezzanine, d'une superficie de 158.07 m2

Au premier étage : escalier, palier, wc, lavabo, réserve d'une superficie de 65.55 m2

Le tout d'une superficie de 223.62 m2 dont superficie de 213 m2 calculée selon la loi Carrez.

Une visite du bien à eu lieu par l'EPF et la commune le 19 avril 2017.

ARTICLE 4. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Dans le cadre de l'acquisition du bien par **l'EPF**, l'ancien propriétaire a fait réaliser le 17 septembre 2016 par la société ADN 79 les diagnostics suivants (jointés à la présente convention) :

- ◆ Amiante
- ◆ Termites
- ◆ ERNT

Par la société SCEDI-GOBIN :

- ◆ Performance énergétique

Par M. NICOLET-Géomètre Expert :

- ◆ Certificat loi Carrez

La Commune déclare avoir minutieusement pris connaissance de ces diagnostics dans leur intégralité et en faire son affaire personnelle en ce qui concerne l'occupation à venir du bien.

ARTICLE 5. - LES ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

5.1. Les engagements et obligations de la Commune

La Commune, sous son contrôle et sous sa responsabilité :

- ◆ accepte expressément le bien mis en gestion, en l'état où il se trouve au jour de sa mise à disposition, libre en pleine jouissance ou occupé, sans pouvoir ni exiger de **l'EPF** des travaux complémentaires ni intenter de recours contre **l'EPF** pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives apparentes ou occultes et, enfin, d'erreur dans la désignation sus-indiquée ;

- ◆ assume l'entière responsabilité du bien et assure les travaux de gestion courante, à compter de la date de mise à disposition dudit bien ;
- ◆ établit, rédige et signe après l'accord préalable de l'EPF, les conventions d'occupation précaires, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants ;
- ◆ fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance pour le compte de l'EPF, propriétaire des biens contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...) de sorte que l'EPF ne soit jamais mis en cause à ce sujet ;
- ◆ se désiste de tout recours contre l'EPF pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit ;
- ◆ est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important ;
- ◆ alerte l'EPF sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates en cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...).

5.2. Les engagements et obligations de l'EPF

Pendant toute la durée de la convention, le bien considéré reste la propriété de l'EPF. Ainsi, il acquitte les taxes et impôts normalement à sa charge, y compris la taxe foncière, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

L'EPC, propriétaire, déclare aux présentes, n'avoir perçu aucune indemnité en réparation d'un dommage résultant d'un état de catastrophe naturelle ou technologique pour le bien mis à disposition.

ARTICLE 6. - MISSIONS

6.1. Cadre général

La Commune assurera la gestion courante du bien durant toute la durée de la présente convention. À ce titre, elle se voit confier un certain nombre d'attributions relevant normalement du propriétaire, à savoir :

- ◆ le « gardiennage » du bien ;
- ◆ l'entretien du bien ;
- ◆ la visite périodique du bien, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

6.2. Cas particulier des occupations

D'une manière générale, **la Commune** devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant au bailleur dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur. À ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de l'occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, les occupants justifient auprès de **la Commune** d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation. Une copie de l'attestation d'assurance sera adressée à **la Commune** par chacun des occupants dès la signature de conventions d'occupation précaire.

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit également s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation quelconque au jour de la revente par l'**EPF**, sauf accord exprès entre l'**EPF** et la **Commune**.

6.3. Cas particulier des travaux

Dans le cas particulier où la **Commune** souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'**EPF** examinera les demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général indiqué dans la convention opérationnelle, doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'**EPF**.
L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'**EPF**.

En cas d'accord, la **Commune** se voit confier la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux. Elle en assurera également la maîtrise d'œuvre, elle-même ou par délégation sous couvert d'un contrat souscrit avec un organisme ou un professionnel de son choix, dûment habilité, dans le respect des procédures prévues par le code des marchés publics.

À ce titre, elle assure :

- ◆ l'information régulière de l'**EPF** sur le déroulement de la procédure de travaux et sur les dates de réunions, y compris la date de lancement de la procédure de travaux en régie ou de la procédure d'appel d'offres ou de négociation des marchés et jusqu'à la date d'achèvement et de réception des travaux ;
- ◆ le choix des études, expertises, constats, etc. préalables à la réalisation des travaux et choix des professionnels habilités ;
- ◆ le choix du mode de réalisation des travaux en régie ou par des entreprises ;
- ◆ la signature des marchés avec les entreprises ;
- ◆ la réalisation des travaux par les entreprises choisies ;
- ◆ l'aménagement des emprises de sol libérées ;
- ◆ la réception des travaux, constatée lors de la réception organisée en présence du propriétaire et par procès-verbal de réception entre les parties.

La Commune prendra toutes dispositions pour se prémunir des risques liés aux travaux entrepris, en conformité avec les règles applicables en la matière et en prémunir l'**EPF**, notamment en ce qui concerne la sécurité des biens mitoyens, des voisins, des riverains, des agents de la collectivité et, d'une manière générale, la sécurité de tous tiers usagers, accueillis ou travaillant dans les lieux et leurs abords immédiats à quelque titre que ce soit.

Il est ici rappelé l'existence de réglementations en matière de :

- ◆ risques dus à l'amiante, notamment pour la protection des occupants, l'emploi et la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante, de recherche de tous matériaux contenant de l'amiante lors de l'exécution de travaux ;
- ◆ habilitation des entreprises à effectuer les travaux relatifs à l'amiante.

ARTICLE 7. - ASSURANCES

Pendant toute la durée de la présente convention de mise à disposition, la **Commune** veillera, en tant qu'usager et « gardien » des lieux, à se garantir par contrats d'assurance au titre de l'ensemble des risques susceptibles de naître de l'exercice de sa mission, y compris contre le recours des voisins ou des tiers et sa propre responsabilité civile.

la Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes.

L'**EPF** assurera le bien en qualité de propriétaire.

la Commune s'engage à remettre à l'**EPF**, sous un mois à compter de la signature de la présente convention, une attestation relative à l'assurance souscrite.

la Commune veillera, sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que les tiers mandatés par elle soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des travaux entrepris et de leurs suites.

Pour les travaux réalisés en régie, elle veillera à se garantir des risques liés à l'activité exercée dans les lieux, les dommages ou les dolis résultant de l'activité professionnelle de ses agents et leurs suites.

la Commune se désiste de tout recours contre l'**EPF** pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 8. - FINANCEMENT

Les frais induits par l'ensemble de la mission définie à la présente convention seront entièrement pris en charge par **la Commune**.

Les dépenses et recettes éventuelles de l'exercice en cours et des précédents, ou pouvant être mises légalement à la charge du propriétaire pendant la durée du portage, restent soumises à apurement entre **la Commune** et l'**EPF** par le biais d'un compte de gestion pris en compte lors de la cession du bien pour le calcul du prix de revient.

ARTICLE 9. - RESPONSABILITÉS ET GARANTIE DE LA COMMUNE

Durant toute la durée de la présente convention, **la Commune** s'engage à prévenir immédiatement l'**EPF** des dégradations, incidents ou accidents survenus du fait des travaux exécutés.

La Commune sera subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire en lieu et place de l'**EPF**. Elle représentera le propriétaire à l'égard des tiers et exercera l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître de l'exécution des travaux et de leurs suites. Cette représentation ne pourra faire l'objet d'une quelconque délégation au profit de personnes n'ayant pas de lien hiérarchique avec **la Commune**.

En cas de troubles graves résultant de cette mission, **la Commune** garantit le propriétaire des condamnations qui pourraient être prononcées contre lui y compris après l'achèvement de ladite convention, à la suite d'actions engagées par les propriétaires et les usagers riverains, les occupants, les maîtres d'ouvrages riverains, etc.

ARTICLE 10. - DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention de mise à disposition.

Le « comité de pilotage » (article 4.3 de la convention opérationnelle) assurera, entre autre, le suivi de la présente convention.

Il est précisé que **la Commune** tiendra à jour un registre qui indiquera :

- ◆ la date de mise à disposition du bien par **l'EPF** ;
- ◆ l'état des lieux initial ;
- ◆ les comptes-rendus de visite du bien ;
- ◆ l'évolution de l'état du bien ;
- ◆ les travaux réalisés ;
- ◆ la liste des occupants éventuels ;
- ◆ le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues ;
- ◆ la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien ;
- ◆ etc.

Ce registre sera consultable à tout moment par **l'EPF**.

ARTICLE 11. - DURÉE DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

La mise à disposition d'un bien sera conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de signature de la présente convention.

Les parties conviennent qu'à l'expiration de la durée présentement convenue, la mise à disposition sera tacitement reconduite d'année en année sauf à ce que l'une des parties manifeste sa volonté de mettre fin à cette tacite reconduction 6 mois à l'avance par lettre recommandée.

En tout état de cause, la mise à disposition prendra fin au jour de la signature de l'acte de cession par **l'EPF** à **la Commune** ou à tout autre acquéreur désigné par elle.

ARTICLE 12. - RÉSILIATION DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il sera procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par **l'EPF** et par **la Commune**.

Ce constat fera l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel **la Commune** devra remettre à **l'EPF** l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressera un inventaire.

ARTICLE 13. - CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera alors porté devant la juridiction judiciaire compétente.

Fait en 2 exemplaires originaux

La Commune de NIORT
Représentée par son Maire
M.JEROME BALOGE

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

A Niort, le

A Poitiers, le

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

GALERIE VICTOR HUGO

IMMEUBLE SIS 34 BIS RUE VICTOR HUGO-79000 NIORT

LOT NUMERO 104 - Anciennement « LE DUPLEX »

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 BALOGE, 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, 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-2015-21 en date du 17 mars 2015,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service de différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

RAPPEL du Projet de la Commune :

Par décision du Conseil municipal du 8 mars 2010, la Commune de Niort a décidé d'engager, avec l'aide 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, qui pouvaient 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 en juillet 2011 et mai 2012 la propriété d'un immeuble mixte commerce-logement situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo, rue n°1 pour la commercialité du centre-ville. Il s'agit de l'immeuble dit « André », qui constitue la façade sur rue de la Galerie Victor Hugo et pour lequel une démarche d'appel à projet a été engagée en mai 2013, sur la base des objectifs de la convention. 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 nouvelle convention opérationnelle 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.

Dans ce cadre, L'EPF a acquis le 10 mars 2017 par acte notarié l'immeuble situé 34 bis rue Victor Hugo à NIORT- lot 104, objet du présent avenant à la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION

L'EPF autorise la **Commune** à prendre possession, à titre transitoire, du bien ci-après désigné.

La présente mise à disposition, à effet immédiat, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la **Commune** dans tous les devoirs et obligations de l'EPF.

La convention précise :

- ◆ les engagements et obligations que prennent **la Commune** et **l'EPF** dans la présente mise à disposition ;
- ◆ le cas échéant, la nature des travaux à réaliser ;
- ◆ les modalités techniques et financières de gestion par **la Commune** du bien objet de la présente.

ARTICLE 2. - DÉSIGNATION DU BIEN CONCERNÉ

La convention de mise à disposition porte sur le lot numéro 104 de la copropriété « Galerie Hugo » située sur la commune de Niort (79000) et cadastrée section BR numéro 479.

Il est précisé que le bien objet de la présente convention est actuellement libre de toute occupation ou location.

ARTICLE 3. - DESCRIPTIF DU BIEN CONCERNÉ

Local à usage commercial situés dans la galerie « Victor Hugo » et comprenant :

Au rdc : salle de bar, sanitaires, escalier, monte charge d'une superficie de 68.57 m²

Au 1^{er} étage : escalier, salle de restaurant, monte charge, sanitaires, dégagement, palier et escalier d'une superficie de 54.66 m²

Jouissance d'une terrasse privative d'une superficie de 66.98 m²

Au 2^{ème} étage : escalier, dégagement, monte charge, cuisine, chaudière et réserve d'une superficie de 45.45 m²

Jouissance d'une autre terrasse privative de 15.15 m²

Au niveau cave : escalier, frigo, cave d'une superficie de 60.58 m²

Une visite du bien à eu lieu par l'EPF et la commune le 19 avril 2017.

ARTICLE 4. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Dans le cadre de l'acquisition du bien par **l'EPF**, l'ancien propriétaire a fait réaliser le 12 septembre 2016 par la société ADN 79 les diagnostics suivants (joint à la présente convention) :

- ◆ Amiante
- ◆ Termites
- ◆ Performance énergétique
- ◆ ERNT

La Commune déclare avoir minutieusement pris connaissance de ces diagnostics dans leur intégralité et en faire son affaire personnelle en ce qui concerne l'occupation à venir du bien.

ARTICLE 5. - LES ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

5.1. Les engagements et obligations de la Commune

La Commune, sous son contrôle et sous sa responsabilité :

- ◆ accepte expressément le bien mis en gestion, en l'état où il se trouve au jour de sa mise à disposition, libre en pleine jouissance ou occupé, sans pouvoir ni exiger de **l'EPF** des travaux complémentaires ni tenter de recours contre **l'EPF** pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives apparentes ou occultes et, enfin, d'erreur dans la désignation sus-indiquée ;

- ◆ assume l'entière responsabilité du bien et assure les travaux de gestion courante, à compter de la date de mise à disposition dudit bien ;
- ◆ établit, rédige et signe après l'accord préalable de l'EPF, les conventions d'occupation précaires, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants ;
- ◆ fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance pour le compte de **l'EPF**, propriétaire des biens contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...) de sorte que **l'EPF** ne soit jamais mis en cause à ce sujet ;
- ◆ se désiste de tout recours contre **l'EPF** pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit ;
- ◆ est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important ;
- ◆ alerte **l'EPF** sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates en cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...).

5.2. Les engagements et obligations de l'EPF

Pendant toute la durée de la convention, le bien considéré reste la propriété de **l'EPF**. Ainsi, il acquitte les taxes et impôts normalement à sa charge, y compris la taxe foncière, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

L'EPC, propriétaire, déclare aux présentes, n'avoir perçu aucune indemnité en réparation d'un dommage résultant d'un état de catastrophe naturelle ou technologique pour le bien mis à disposition.

ARTICLE 6. - MISSIONS

6.1. Cadre général

La Commune assurera la gestion courante du bien durant toute la durée de la présente convention. À ce titre, elle se voit confier un certain nombre d'attributions relevant normalement du propriétaire, à savoir :

- ◆ le « gardiennage » du bien ;
- ◆ l'entretien du bien ;
- ◆ la visite périodique du bien, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

6.2. Cas particulier des occupations

D'une manière générale, **la Commune** devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant au bailleur dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur. À ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de l'occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, les occupants justifient auprès de **la Commune** d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation. Une copie de l'attestation d'assurance sera adressée à **la Commune** par chacun des occupants dès la signature de conventions d'occupation précaire.

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit également s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation quelconque au jour de la revente par l'**EPF**, sauf accord exprès entre l'**EPF** et **la Commune**.

6.3. Cas particulier des travaux

Dans le cas particulier où **la Commune** souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'**EPF** examinera les demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général indiqué dans la convention opérationnelle, doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'**EPF**.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'**EPF**.

En cas d'accord, **la Commune** se voit confier la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux. Elle en assurera également la maîtrise d'œuvre, elle-même ou par délégation sous couvert d'un contrat souscrit avec un organisme ou un professionnel de son choix, dûment habilité, dans le respect des procédures prévues par le code des marchés publics.

À ce titre, elle assure :

- ◆ l'information régulière de l'**EPF** sur le déroulement de la procédure de travaux et sur les dates de réunions, y compris la date de lancement de la procédure de travaux en régie ou de la procédure d'appel d'offres ou de négociation des marchés et jusqu'à la date d'achèvement et de réception des travaux ;
- ◆ le choix des études, expertises, constats, etc. préalables à la réalisation des travaux et choix des professionnels habilités ;
- ◆ le choix du mode de réalisation des travaux en régie ou par des entreprises ;
- ◆ la signature des marchés avec les entreprises ;
- ◆ la réalisation des travaux par les entreprises choisies ;
- ◆ l'aménagement des emprises de sol libérées ;
- ◆ la réception des travaux, constatée lors de la réception organisée en présence du propriétaire et par procès-verbal de réception entre les parties.

La Commune prendra toutes dispositions pour se prémunir des risques liés aux travaux entrepris, en conformité avec les règles applicables en la matière et en prémunir l'**EPF**, notamment en ce qui concerne la sécurité des biens mitoyens, des voisins, des riverains, des agents de la collectivité et, d'une manière générale, la sécurité de tous tiers usagers, accueillis ou travaillant dans les lieux et leurs abords immédiats à quelque titre que ce soit.

Il est ici rappelé l'existence de réglementations en matière de :

- ◆ risques dus à l'amiante, notamment pour la protection des occupants, l'emploi et la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante, de recherche de tous matériaux contenant de l'amiante lors de l'exécution de travaux ;
- ◆ habilitation des entreprises à effectuer les travaux relatifs à l'amiante.

ARTICLE 7. - ASSURANCES

Pendant toute la durée de la présente convention de mise à disposition, **la Commune** veillera, en tant qu'usager et « gardien » des lieux, à se garantir par contrats d'assurance au titre de l'ensemble des risques susceptibles de naître de l'exercice de sa mission, y compris contre le recours des voisins ou des tiers et sa propre responsabilité civile.

la Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes.

L'**EPF** assurera le bien en qualité de propriétaire.

la Commune s'engage à remettre à l'**EPF**, sous un mois à compter de la signature de la présente convention, une attestation relative à l'assurance souscrite.

la Commune veillera, sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que les tiers mandatés par elle soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des travaux entrepris et de leurs suites.

Pour les travaux réalisés en régie, elle veillera à se garantir des risques liés à l'activité exercée dans les lieux, les dommages ou les dolis résultant de l'activité professionnelle de ses agents et leurs suites.

la Commune se désiste de tout recours contre l'**EPF** pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 8. - FINANCEMENT

Les frais induits par l'ensemble de la mission définie à la présente convention seront entièrement pris en charge par **la Commune**.

Les dépenses et recettes éventuelles de l'exercice en cours et des précédents, ou pouvant être mises légalement à la charge du propriétaire pendant la durée du portage, restent soumises à apurement entre **la Commune** et l'**EPF** par le biais d'un compte de gestion pris en compte lors de la cession du bien pour le calcul du prix de revient.

ARTICLE 9. - RESPONSABILITÉS ET GARANTIE DE LA COMMUNE

Durant toute la durée de la présente convention, **la Commune** s'engage à prévenir immédiatement l'**EPF** des dégradations, incidents ou accidents survenus du fait des travaux exécutés.

La Commune sera subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire en lieu et place de l'**EPF**. Elle représentera le propriétaire à l'égard des tiers et exercera l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître de l'exécution des travaux et de leurs suites. Cette représentation ne pourra faire l'objet d'une quelconque délégation au profit de personnes n'ayant pas de lien hiérarchique avec **la Commune**.

En cas de troubles graves résultant de cette mission, **la Commune** garantit le propriétaire des condamnations qui pourraient être prononcées contre lui y compris après l'achèvement de ladite convention, à la suite d'actions engagées par les propriétaires et les usagers riverains, les occupants, les maîtres d'ouvrages riverains, etc.

ARTICLE 10. - DISPOSITIF DE SUIVI/ ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention de mise à disposition.

Le « comité de pilotage » (article 4.3 de la convention opérationnelle) assurera, entre autre, le suivi de la présente convention.

Il est précisé que **la Commune** tiendra à jour un registre qui indiquera :

- ◆ la date de mise à disposition du bien par l'EPF ;
- ◆ l'état des lieux initial ;
- ◆ les comptes-rendus de visite du bien ;
- ◆ l'évolution de l'état du bien ;
- ◆ les travaux réalisés ;
- ◆ la liste des occupants éventuels ;
- ◆ le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues ;
- ◆ la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien ;
- ◆ etc.

Ce registre sera consultable à tout moment par l'EPF.

ARTICLE 11. - DURÉE DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

La mise à disposition d'un bien sera conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de signature de la présente convention.

Les parties conviennent qu'à l'expiration de la durée présentement convenue, la mise à disposition sera tacitement reconduite d'année en année sauf à ce que l'une des parties manifeste sa volonté de mettre fin à cette tacite reconduction 6 mois à l'avance par lettre recommandée.

En tout état de cause, la mise à disposition prendra fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF à la **Commune** ou à tout autre acquéreur désigné par elle.

ARTICLE 12. - RÉSILIATION DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il sera procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF et par la **Commune**.

Ce constat fera l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel la **Commune** devra remettre à l'EPF l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressera un inventaire.

ARTICLE 13. - CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera alors porté devant la juridiction judiciaire compétente.

Fait en 2 exemplaires originaux

La Commune de NIORT
Représentée par son Maire
M.JEROME BALOGE

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

A Niort, le

A Poitiers, le

