

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2019

Conseillers en exercice : 45

Votants : 36

Convocation du Conseil Municipal :
le 19/11/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 02/12/2019

Délibération n° D-2019-448

Convention opérationnelle d'action foncière pour la
requalification de la galerie Hugo au centre-ville de Niort -
Avenant n°2

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Luc DELAGARDE, 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, Monsieur Eric PERSAIS, 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, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Jacques TAPIN.

Secrétaire de séance : Madame Yvonne VACKER

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Dominique JEUFFRAULT, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Agnès JARRY, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Monsieur Simon LAPLACE, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Monique JOHNSON, ayant donné pouvoir à Monsieur Jacques TAPIN, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Catherine HUVELIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET

Excusés :

Madame Anne-Lydie HOLTZ, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU.

Direction Action Coeur de Ville

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la
requalification de la galerie Hugo au centre-ville de
Niort - Avenant n°2**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Par décision du Conseil municipal en date du 04 avril 2016, la Ville de Niort a approuvé une convention opérationnelle d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine pour la requalification de la Galerie Hugo en centre-ville de Niort.

Cette convention ayant pour date d'achèvement le 31 décembre 2019, il est proposé dans le cadre de la fiche action n°2 Action Cœur de Ville, de prolonger le portage foncier du patrimoine de la Galerie Hugo, avec un engagement financier maximal de l'EPF, de 3 millions d'euros hors taxe (3 000 000 € HT) jusqu'au 31 décembre 2021. Il s'agit de disposer du temps nécessaire pour ajuster la programmation, le montage et l'équilibre financier de l'opération commerciale et résidentielle à la faveur d'une enseigne « locomotive » confirmant le renforcement de l'offre commerciale du centre-ville.

Par ailleurs, cet avenant n°2 permet d'intégrer dans le règlement d'intervention annexé à la convention les nouvelles conditions de tarification et de cession s'appliquant à compter du 17 janvier 2018.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière EPFNA – Ville de Niort pour la requalification de la Galerie Hugo ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à le signer.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	36
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	9

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 79-16-011
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA GALERIE
VICTOR HUGO AU CENTRE-VILLE DE NIORT**

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Niort, dont le siège est situé place Martin Bastard - BP 516 - 79022 Niort cedex, représentée par son maire, **Monsieur Jérôme BALOGE**, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal du _____,

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 24 octobre 2019,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le 11 avril 2016, la Commune de Niort et l'EPF de Poitou-Charentes, devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine le 5 mai 2017 en application du décret n°2017-837, ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo dans le cœur du centre-ville de Niort (**Annexe 1**).

Le projet porté par la Commune consiste à restructurer cet espace commercial et résidentiel et à renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'attractivité du centre-ville et de créer une offre de logements neufs.

Parallèlement au travail de maîtrise foncière, la Commune de Niort et l'EPFNA ont lancé fin 2016 une consultation d'opérateurs afin de pouvoir échanger avec ces derniers sur la pertinence et la faisabilité économique des périmètres de projet envisagés.

La question de l'intégration d'immeubles mitoyens de galerie dans le projet de requalification s'étant rapidement posée, un premier avenant à la convention (**Annex 2**) a été signé le 18 juillet 2017 afin d'élargir le périmètre d'intervention de l'EPFNA et permettre l'acquisition de ces immeubles le cas échéant.

A l'issue de la phase d'échange avec les opérateurs, un projet répondant aux attentes de la Commune en matière d'insertion urbaine, de programmation commerciale et résidentielle et d'équilibre financier a été retenu. Dans le prolongement, un compromis de vente a été signé le 8 février 2018 entre l'EPFNA et cet opérateur avec comme condition, notamment, une cession du foncier avant le 31 décembre 2019, date d'échéance de la convention opérationnelle.

Comme prévu dans le compromis, l'opérateur a lancé les études de maîtrise d'œuvre et fait réaliser les relevés géométriques et les diagnostics avant travaux permettant d'élaborer le projet. Une première réunion technique fin mars 2018 a permis à la Commune et à l'EPFNA de constater le respect des engagements pris par l'opérateur.

Mi-2018, la Commune de Niort s'est rapproché de l'opérateur pour lui demander d'étudier la possibilité d'accueillir une nouvelle enseigne « locomotive » dans le projet afin de renforcer l'offre commerciale du centre-ville. Ce changement d'enseigne ayant un impact sur la programmation et l'équilibre financier de l'opération, de nouveaux échanges ont dû être engagés entre la Commune de Niort et l'opérateur afin de faire évoluer le montage opérationnel.

De fait, l'opérateur ne pourra pas respecter son engagement de racheter le foncier auprès de l'EPFNA avant l'échéance de la convention. En outre, la maîtrise foncière, bien que largement avancée, n'est pas encore totalement achevée. Aussi, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2021.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF 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'EPFNA.

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 - 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 2021, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente 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 convention quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort,
Aquitaine,
représentée par son maire

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-
représenté par son directeur général

Jérôme BALOGE

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° CP 79-16-011 signée le 11 avril 2016

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011 signé le 18 juillet 2017