



niort agglo
Agglomération du Niortais



AVENANT N°3
CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-16-061 D'ACTION FONCIERE POUR LA
STRUCTURATION DU POLE GARE NIORT-ATLANTIQUE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

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 8 février 2024,

Ci-après dénommée « **La CAN** » ;

D'une part,

La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° en date du 5 février 2024,

Ci-après dénommée « **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 au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n°B-2024-.....,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

COMMUNE DE NIORT (79)

Avenant n°3- Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF

- Modification du périmètre d'études et de veille (Secteur Gare)
- Elargissement du Projet 1 à la parcelle CV0610 (acquises en 2020)
- Suppression du Projet 3 et remplacement par les parcelles BT0335 et 0423 (acquises en 2019)
- Ajout d'un périmètre de veille



COMMUNE DE NIORT (79)

Avenant n°3- Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 5 mai 2017 une convention opérationnelle (annexe n°1) d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique. Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 1^{er} mars 2018 (annexe n°2) et d'un avenant n°2 signé le 22 mai 2019 (annexe n°3). Cette convention arrive à échéance le 17 avril 2024.

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

L'objectif général est l'optimisation de l'utilisation de fonciers sous-utilisés à proximité d'un pôle structurant et de la place de la Brèche, au sein d'un axe gare-place plus affirmé et organisé.

Dans ce cadre, la CAN avait identifié un site majeur à reconverter (l'ancien GRETA), situé à proximité de l'avenue de Limoges. Ainsi, l'EPFNA a acquis le bâtiment de l'ancien GRETA le 29 mai 2019 auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine et l'ancien gymnase le 5 juin 2019 auprès de la Ville de Niort, le tout cadastré parcelle CV n° 634. Ces bâtiments ont été par la suite désamiantés et démolis par l'EPFNA. L'emprise foncière de ce site a été élargie par l'acquisition par l'EPFNA auprès de la Ville de Niort de la parcelle CV n°610 le 28 juillet 2020. Il s'agit d'une parcelle permettant l'accès au site depuis l'avenue de Limoges.

En parallèle des travaux de démolition des bâtiments, la CAN et l'EPFNA ont lancé un appel à projets en vue de réaliser sur ce site une opération de logements. 4 offres ont été reçues et à l'issue des auditions des opérateurs, la CAN a fait le choix de retenir ST-PIERRE IMMOBILIER par une délibération en date du 28 septembre 2020.

Le projet proposé par l'opérateur consiste en la création de 61 à 65 logements dont 44 logements collectifs (du T2 au T4) et 17 à 21 maisons individuelles (de 100 m²).

Le compromis de vente a été signé le 15.06.2021 avec la SCCV APSPI (société de projet constituée par ST-PIERRE IMMOBILIER associé à Atréalis Promotion) pour une cession d'un montant de 350 000 € HT. Cette cession devait intervenir avant le 15.01.2023. Cependant, en raison d'une modification du PLU pour ce projet et du contexte impactant le secteur du bâtiment, le permis de construire n'a été déposé qu'en mars 2022 et a été accordé le 04.07.2022.

De plus, un recours gracieux en date du 31.08.2022 a été déposé par des riverains du projet et a été rejeté par le Maire de Niort le 26.09.2022. Les riverains ont alors déposé un recours devant le Tribunal administratif le 28.11.2022 à l'encontre de la Ville de Niort et la SCCV APSPI visant à annuler le permis de construire.

De fait, cela impacte le calendrier de cession du foncier au profit de l'opérateur puisque celle-ci devait intervenir avant le 15.01.2023.

La convention opérationnelle arrivant à échéance le 17.04.2024 et n'ayant aucune visibilité sur le calendrier prévisionnel de sortie de cette opération, il convient de proroger la durée de la convention.

De plus, dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis suite à une préemption le bien sis 50-52 rue de la Gare correspondant à l'ancien Hôtel des Ventes dans le but de développer sur ce bien un projet tertiaire en lien avec Niort Tech. Pour le moment, aucun projet n'a pu aboutir. Une rétrocession de ce bien au profit de la CAN est envisagée courant de l'année 2024.

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Modifier le périmètre d'intervention de l'EPFNA afin notamment de mettre à jour le périmètre de réalisation en vue d'y intégrer les fonciers actuellement portés par l'EPFNA ;

- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que l'EPFNA procède à la rétrocession du site de l'ancien GRETA à l'opérateur.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Il est nécessaire de modifier les articles 2.1 et 2.2 de la convention « Les périmètres d'études et de veille sur lequel une démarche d'intervention foncière peut être engagée ». Voir carte page 2.

La CAN et la Ville de Niort, au vu de l'avancée des réflexions sur ce secteur de la Gare souhaitent adapter les périmètres d'études et de veille foncière en procédant à :

- une réduction du périmètre de veille et d'études au Nord, en retirant le secteur Place de la Brèche / Avenue de Paris et à l'Ouest, en sortant le secteur de l'ancien hôpital ;
- un agrandissement du périmètre d'étude et de veille en intégrant le secteur Boulevard de Gaulle / rue Jean Jaurès en vue du projet Pôle Gare Niort-Atlantique - Phase 2 à horizon 2030.

Il est également nécessaire de modifier l'article 2.3 de la convention « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée ».

En ce sens, la parcelle CV n°610 est intégrée en périmètre de réalisation du projet n°1 de la convention correspondant au site de l'ancien GRETA, suite à son acquisition par l'EPFNA auprès de la Ville de Niort le 28.07.2020.

De plus, le projet n° 3 de la convention, correspondant aux biens sis 15 et 17 avenue de Paris, est supprimé du périmètre de réalisation suite à l'acquisition par la CAN et est remplacé le projet ci-dessous (cartes pages 2 et 3) :

- **Projet 3 : 50-52 rue de la Gare**

Foncier : L'EPFNA a acquis cette propriété cadastrée BT 335 et 423 (volumes 2 et 3) sise 50 et 52 rue de la Gare le 17.04.2019 suite à une préemption réalisée en février 2019. Ce bien correspond à l'ancien Hôtel des Ventes.

Projet : Cette acquisition devait permettre à la CAN de réaliser sur ce bien un projet à vocation tertiaire en lien avec le développement de Niort Tech et le besoin de proximité immédiate de la Gare.

La CAN a indiqué à l'EPFNA son rachat sur l'année 2024.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2025, 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'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville de Niort
représentée par son Maire,

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

La Communauté d'Agglomération
du Niortais
représentée par son Président,

Jérôme BALOGE

Sylvain BRILLET

Jérôme BALOGE

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/.....en date du

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

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



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

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

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

LA VILLE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 16 février 2017,

Ci-après dénommée « **la Ville** »

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 Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire, Monsieur Jacques BILLY, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° X en date du 2/2/2016,

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

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 au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2016-72 en date du 25/11/2016.

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

Commune de Niort
Convention Quartier de la Gare
Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Ville de Niort fait partie de la Communauté d'agglomération du Niortais qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la Communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Ville de Niort

La ville de Niort accueille, selon le recensement complémentaire de 2013, 57 393 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 118 000 habitants et 45 communes. La population de la ville de Niort a connu une légère baisse, depuis le recensement de 2007 qui comptabilisait 60 856 habitants.

Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2013, comptait 154 160 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée. En 2013, l'INSEE a dressé un profil sociodémographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAN. Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique particulièrement favorables, portées principalement par la présence historique des mutuelles et qui en font une des aires les plus « métropolitaines » de France (cf. Décimal n°331 – Octobre 2013). Les atouts économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire ayant gagné 22,8 % de population entre 1999 et 2013, soit près de 28 500 habitants. Sur cette même période, l'aire a également gagné 15 400 emplois.

Le Projet de la CAN

La Communauté d'agglomération souhaite, dans le cadre de la structuration de la Nouvelle Aquitaine, assurer une modernisation et une optimisation de son quartier de la gare, qui a déjà une place structurante dans l'agglomération par son positionnement à l'ouest du centre-ville et à proximité d'un axe structurant qui accueille déjà certains projets. L'ambition de la CAN est inscrite dans le nom du projet, transcrit dans la convention : gare Niort-Atlantique.

La CAN et l'EPF ont déjà engagé une réflexion sur la structure foncière du quartier, qui est composé en partie de grandes emprises foncières, notamment de l'hôpital et d'activités qui lui sont liées, et dont la mutation éventuelle libèrerait de vastes emprises foncières, au même titre que quelques opérateurs sociaux.

L'objectif général est dans tous les cas l'optimisation de l'utilisation du foncier à proximité d'un pôle structurant foncier, aujourd'hui assez sous-utilisé.

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

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

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

h3 PG

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 au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de 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. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-I du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition auprès des signataires, de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera les signataires 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.

m PG

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par les signataires et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent les signataires et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et des signataires, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus aux signataires et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la CAN et/ou la Ville
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où les signataires percevraient directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, ils s'engagent à les reverser dès réception à l'EPF.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE (en cas de convention cadre)

La Communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre « aménagement des centres-bourgs et centres-villes » n° 39:16:255 signée le 25/5/2017 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 28/12/2016 et du conseil d'administration du 25/11/2016.

Au vu des enjeux particuliers de la CAN, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAN, il est convenu que le partenariat, conformément à sa convention cadre avec l'EPF, doit permettre à la CAN d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

ds PG

La CAN et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires... par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

Toutefois, il est précisé que l'intervention foncière ne pourra se dérouler que sur commande formalisée par courrier du commanditaire (CAN ou Ville) auprès de l'EPF et avenant à la présente convention. Les conditions ci-dessous s'appliqueront au regard d'un périmètre clairement définis (liste des parcelles concernées, plan à l'appui et objectif de l'intervention foncière).

2.1 - Un périmètre d'études sur lequel la CAN et la Ville s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au secteur de la gare élargie (en jaune sur la carte en annexe).

Sur ce périmètre, les signataires s'engagent dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par le signataire désigné au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité commanditaire de l'acquisition pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité commanditaire avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 - Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur de la gare (en noir sur la carte en annexe).

- Projet : structuration foncière du pôle gare


PG

Site : ensemble des sites économiques au pourtour de la gare, ainsi que des grandes propriétés d'habitat qui pourraient muter.

Projet : le projet n'est pas encore défini, il pourra être arrêté pendant la convention par la collectivité compétente (CAN ou Ville), dans la mesure où il correspond aux objectifs de la convention : économie de l'espace et densification, cohérence des prix de sortie au regard de l'objectif poursuivi, qualité urbaine et exigence de démonstration des opérations avec une maîtrise foncière publique.

La collectivité commanditaire engagera sur ce site, avec l'assistance de l'EPF si elle le souhaite dans le cadre des dispositions prévues dans la présente convention et notamment son article 2.1, une démarche de réflexion sur le devenir de ce site.

Etant donnée la complexité du site, des projets de taille plus petite pourront être menés au service d'une stratégie globale.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité compétente, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Sans objet : il n'est pas identifié de périmètre de réalisation. Toutefois, ce périmètre une fois défini, pourra être ajouté par voie d'avenant.

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

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

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de trois millions d'euros hors taxes (3 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, les signataires sont tenus de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études. Ces acquisitions feront l'objet d'une répartition en fonction des commandes d'acquisition engagées par chaque signataire.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la collectivité en la personne de son maire ou de son président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

js PG

ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat du signataire commanditaire vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres, et en particulier le périmètre de réalisation, peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant les signataires de la présente convention et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Président de la CAN ou son représentant, le Maire de la ville ou son représentant et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle et les charges financières en cours par la transmission au moins une fois par an du bilan prévisionnel qui informe chaque signataire des charges en cours en cas de clôture de la présente convention ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par les signataires ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Les signataires s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de quinze jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du

jm
PG

projet des commanditaires au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Communauté d'agglomération et la Ville transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Communauté d'agglomération et la Ville transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

Fait à Poitiers, le 5/5/2014 en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Niort
représentée par son Maire,



Jérôme BALOGÉ

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

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



Jacques BILLY

date

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20 16 / 432 en
du 13 décembre 2016

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe 1 : règlement d'intervention

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de

propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

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 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

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.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :

- impôts et taxes
- assurances,
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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 minoration foncière 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.

CHAPITRE 4. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 9. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent ++++++ règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 10. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 11. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Annexe 1a : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de ++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-16-061
D'ACTION FONCIERE POUR LA STRUCTURATION DU POLE GARE NIORT-
ATLANTIQUE**

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

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

LA VILLE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 4 décembre 2017

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

d'une part, et

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire, Monsieur Jacques BILLY, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 20/11/2017

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

d'autre part, et

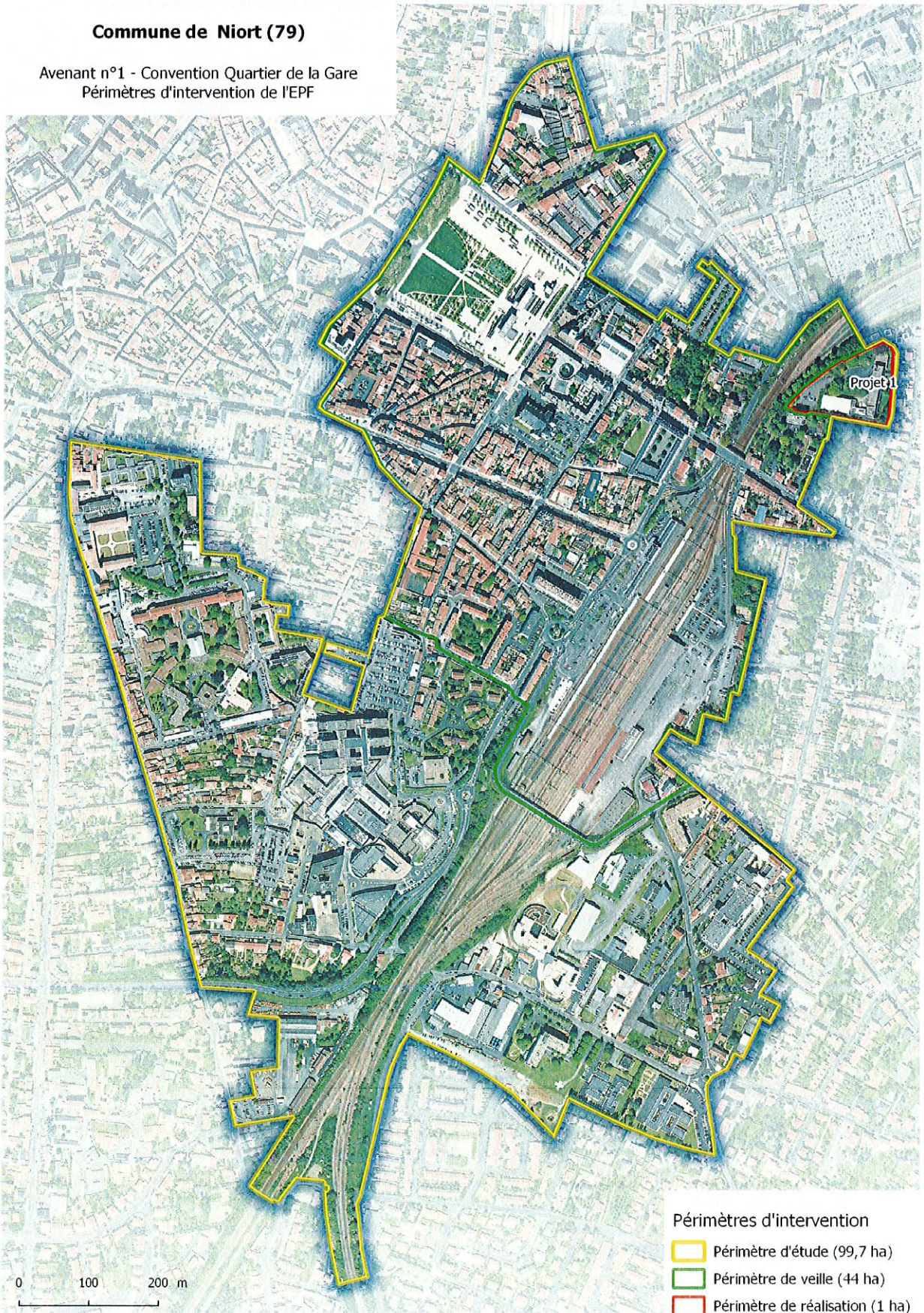
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- 13 du 26 septembre 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

Commune de Niort (79)

Avenant n°1 - Convention Quartier de la Gare
Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes se dénomme désormais Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

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

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

La CAN et l'EPF ont déjà engagé une réflexion sur la structure foncière du quartier, qui est composé en partie de grandes emprises foncières, notamment de l'hôpital et d'activités qui lui sont liées, et dont la mutation éventuelle libèrerait de vastes emprises foncières, ainsi que de quelques opérateurs sociaux.

L'objectif général est, dans tous les cas, l'optimisation de l'utilisation du foncier à proximité d'un pôle structurant, foncier aujourd'hui assez sous-utilisé.

C'est notamment le cas de ces anciens bâtiments (parcelle CV n°634), localisés à proximité immédiate de la gare et de la place de La Brèche. Après démolition des bâtiments existants, ce site d'environ un hectare pourra accueillir le projet d'aménagement et de construction envisagé par la Communauté d'agglomération.

L'objectif du présent avenant est d'intégrer le site de l'ancien GRETA dans le périmètre de réalisation de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2.3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

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

Projet 1 : Reconversion du site de l'ancien GRETA

Site : Cadastré CV n°634, ce site d'une surface de 10 699 m² ainsi que le vaste bâtiment et le gymnase qu'il accueille sont totalement vacants.

Projet : Le projet de la CAN, sur ce site qui bénéficie d'un accès direct sur l'avenue de Limoges, la gare et la place de La Brèche, consiste à démolir les bâtiments existants afin de constituer une emprise foncière « prête à l'emploi » permettant la réalisation d'une opération immobilière. Afin de préparer la valorisation de ce foncier, l'EPF fera réaliser une étude de préfaisabilité, en lien avec la vaste étude de définition actuellement menée par la CAN sur le Pôle Gare Niort-Atlantique. Il est ici précisé que la CAN assume, pour ce projet, la garantie de rachat du foncier auprès de l'EPF.


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

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

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


Fait à ...Poitiers....., le- 1 MARS 2018..... en 4 exemplaires originaux

La Ville de
Niort
représentée par son Maire,



Jérôme BALOGE

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



Philippe GRALL

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



Jacques BILLY

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2017/¹⁸⁵ en date du 26/03 2017.

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



niort agglo
Agglomération du Niortais



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

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

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

LA VILLE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n°D-2019-25 en date du 11 février 2019,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILLY**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du 04 mars 2019,
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du **23 avril 2019** et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018-135 du 31 octobre 2018,
Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;




d'autre part.

Commune de Niort (79)

Avenant n°2 - Convention Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre d'étude (99,7 ha)
-  Périmètre de veille (44,06 ha)
-  Périmètres de réalisation (3,27 ha)

SB
M
59

Commune de Niort (79)

Avenant n°2 - Convention Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



▭ Périmètre de réalisation (1,97 ha)

M 33

SB

Commune de Niort (79)

Avenant n°2 - Convention Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3



53
M
SB

PRÉAMBULE

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

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

La CAN et l'EPF ont déjà engagé une réflexion sur la structure foncière du quartier, qui est composé en partie de grandes emprises foncières, notamment de l'hôpital et d'activités qui lui sont liées, et dont la mutation éventuelle libérerait de vastes emprises foncières, ainsi que de quelques opérateurs sociaux.

L'objectif général est dans tous les cas l'optimisation de l'utilisation du foncier à proximité d'un pôle structurant, foncier aujourd'hui assez sous-utilisé.

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Modification des conditions de tarification et de cession

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

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

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

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le **22 MAI 2019** en 4 exemplaires originaux

La Ville de Niort
représentée par son Maire,


Jérôme BALOGE

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

Sylvain BRILLET
Directeur général


Sylvain BRILLET

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


Jacques BILLY

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n°2018/442 en date du 24 octobre 2018.

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

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