

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 04 mars 2014

Délibération n° CA-2014- 18

**Avenant n°1 à la convention adhésion-projet n° CCA-79-11-012
avec la Ville de Niort
et la communauté d'agglomération du Niortais
relative à la « Vallée Guyot »**

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Vu la convention projet n° CCA 79-11-012 du 02 mars 2012 conclue avec la Ville de Niort et la communauté d'agglomération du Niortais,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention projet n° CCA 79-11-012 entre la Ville de Niort, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant correspondant.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 12 MARS 2014

La Préfète,

Elisabeth BORNE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

AVENANT N°1

**À LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET CCA 79 – 11 – 012
« VALLÉE GUYOT »**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79 - 09 - 006

ENTRE

LA VILLE DE NIORT,

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU NIORTAIS**

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, Madame Geneviève GAILLARD, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° en date du 10 mars 2014,
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 Président, Monsieur Pascal DUFORESTEL dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° en date du 17 mars 2014,

Ci-après dénommée « **Communauté d'Agglomération du Niortais** » ;

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 – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - 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° en date du 04 mars 2014,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet d'aménagement du quartier durable de la Vallée Guyot porté par la Ville de Niort, une Convention d'adhésion – projet « Vallée Guyot » a été signée le 2 mars 2012 (annexe n°1).

Les grandes orientations du projet visent la réalisation d'environ 1 200 logements sur 8 ans, à l'horizon 2025, (soit 1/3 des objectifs annuels du Plan Local de l'Habitat) en proposant des produits logement diversifiés (locatif social, accession sociale, libre accession...) et des typologies de logements multiples (collectifs, semi- collectifs, logements groupés, terrains libres à bâtir...) pour une densité prévisionnelle de 25 logements à l'hectare.

Le périmètre d'intervention de l'EPF comprenait :

- un périmètre de réalisation foncière
- un périmètre de veille correspondant au périmètre initial d'étude.

À ce jour, suite aux études de conception urbaine et de concertation préalable menées en 2012-2013 par la Ville, le périmètre du projet de la Zone d'Aménagement Concerté « Vallée Guyot », inclus dans le périmètre global objet de la convention de mars 2012, a été précisé. La création de la ZAC doit être approuvée par le Conseil municipal du 10 mars prochain.

Le présent avenant a pour objet de modifier les périmètres d'intervention de l'EPF et de réaffirmer les objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF dans le cadre du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI) et de préciser les engagements de la Ville.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF

Article à insérer après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 2bis

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, 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 bourg 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.

L'EPF accompagnera la Ville de Niort afin d'enrichir son projet selon les objectifs ci-dessus et faire émerger des opérations contribuant à l'image exemplaire du territoire.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la Ville dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera ainsi associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

L'article 3 « Le périmètre d'intervention » est ainsi rédigé.

La Ville convient de retenir le secteur de la « Vallée Guyot » comme périmètre d'intervention (annexe n°2).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF se situe en :

- phase de veille foncière : périmètre vert correspondant au périmètre d'étude initial
- phase de réalisation foncière : périmètre rouge correspondant au périmètre de la ZAC

Il est précisé que l'EPF, de façon tout à fait exceptionnelle et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant ce périmètre sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

L'article 4.2 « Les engagements de la Ville » est ainsi rédigé.

La Ville en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- conduire l'opération dans le respect des objectifs du PLH et des orientations d'aménagement du PLU et du dossier de création de la ZAC qui a été communiqué à l'EPF par la Ville, notamment les éléments concernant le bilan financier ;
- conduire l'opération selon le principe d'une démarche de conception d'aménagement et de construction durables s'articulant autour de 4 axes fondamentaux :
 - la qualité urbaine : vers un concept urbain et paysager ;
 - la réforme des pratiques de déplacements : vers un schéma directeur des mobilités ;
 - l'accessibilité des services et la vitalité urbaine : vers une offre en équipements, commerces et services ;
 - la préservation des ressources naturelles : vers la définition d'un concept énergétique.
- conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2012-2013 : études de conception urbaine et élaboration du dossier de création de la ZAC ;
 - 2014 : création de la ZAC ;
 - 2014-2015 : élaboration des études préalables au dossier de réalisation de la ZAC et dossier de DUP ;
 - 2016 : études de maîtrise d'œuvre et procédure d'expropriation
 - 2017-2018 : début des travaux sur la 1ère tranche.
- communiquer à l'EPF, les DIA sur l'ensemble du territoire de la Ville ;
- associer l'EPF aux études de faisabilité et lui communiquer les éléments techniques et financiers ;

- déléguer à l'EPF le DPU dont elle est titulaire sur les périmètres d'intervention de l'EPF sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention. À ce titre, et au-delà du fait que le secteur est classé au PLU en vigueur comme
- « AU » et « U », le PLU est entré en phase de révision depuis le Conseil municipal du 31 janvier 2011 ;
- transmettre à l'EPF les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- mettre en œuvre, lors des négociations amiables, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein des périmètres définis à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre du présent avenant ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet 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 ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la convention et ce, avant sa date d'expiration.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF ou la Communauté d'Agglomération peuvent demander sa résiliation.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Ville respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Ville respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Ville dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputés lors du calcul du prix de revente du bien.

ARTICLE 4. — CONDITION DES GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF

L'article 7. « Les conditions de gestion des biens acquis par l'EPF » est ainsi rédigé.

En amont de l'acquisition, lors de la validation des conditions d'acquisition, la Ville précisera par écrit si elle souhaite une mise à disposition des biens bâtis.

Dans le cas contraire, l'EPF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

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.

Les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux.

La Ville de Niort
représentée par sa Députée - Maire,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Geneviève GAILLARD

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du Niortais
représentée par son Président

Pascal DUFORESTEL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

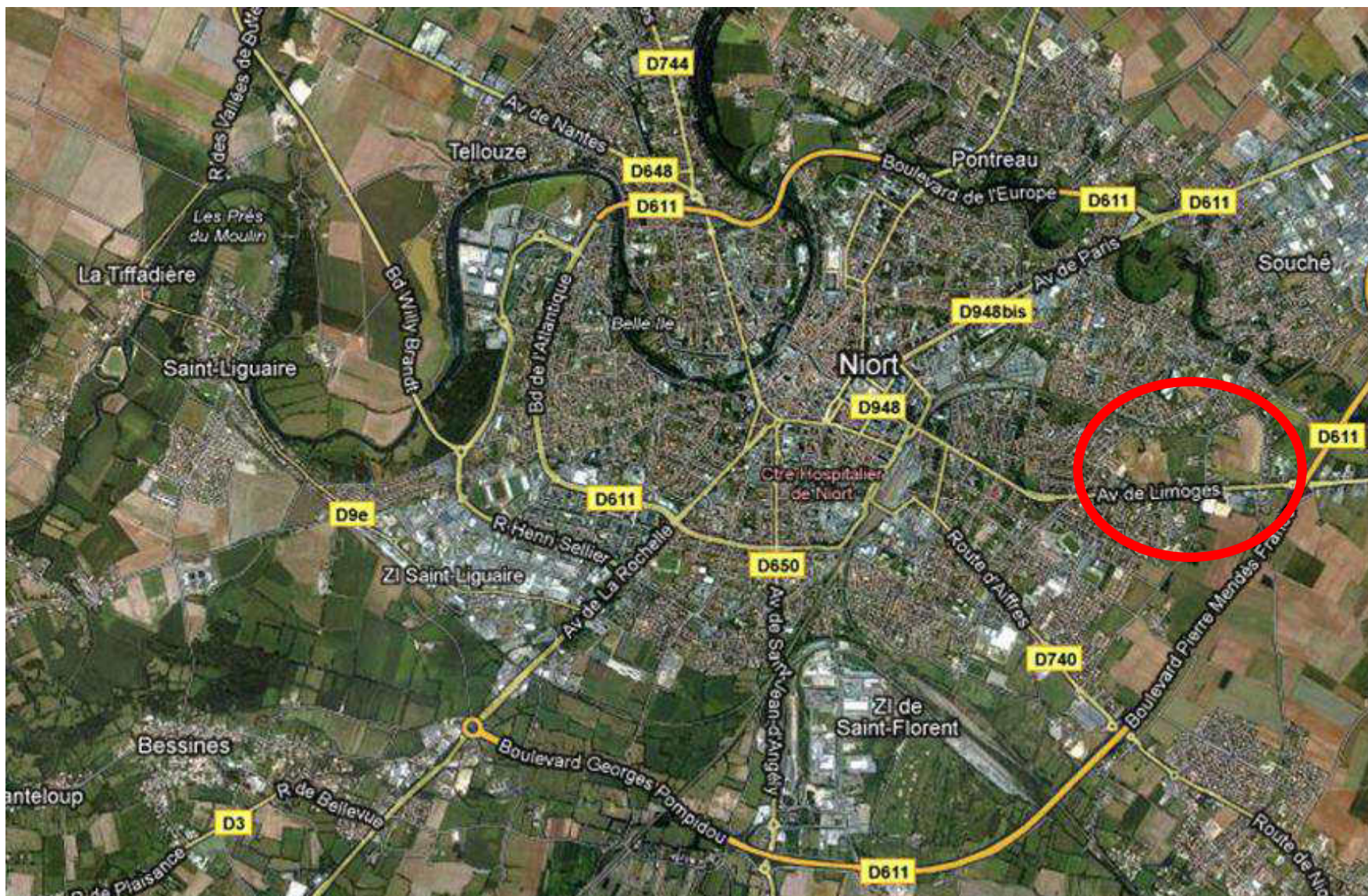
Annexe n°1 : Convention projet : CCA 79 – 11 – 012

Annexe n°2 : Périmètres d'intervention de l'EPF

Annexe n°3 : Conditions de gestion

Avenant n° 1 Convention Adhésion-projet « Vallée Guyot »

Communauté d'Agglomération de Niort – Ville de Niort



Conseil d'administration du 04 mars 2014

Convention Adhésion-projet « Vallée Guyot »

Communauté d'Agglomération de Niort



- opération Habitat
- périmètre de réalisation foncière
- Périmètre de veille foncière
- engagement financier
encours : 10 00 000 €
- durée de la convention
5 ans (+ 5 ans)

Avenant n° 1 Convention Adhésion-projet « Vallée Guyot »

Communauté d'Agglomération de Niort – Ville de Niort



- Convention signée : 02 mars 2012
- opération habitat
- engagement financier : 10 000 000 €
- durée de la convention
5 ans (+ 5 ans)

Avenant : modification et précisions :

- périmètre
veille foncière : inchangé
réalisation foncière : périmètre de la ZAC
- conditions de portage
- engagement de la Ville

Avenant n° 1 Convention Adhésion-projet « Vallée Guyot »

Communauté d'Agglomération de Niort – Ville de Niort



Plan de masse de référence de l'aménagement de la Vallée Guyot (Source : FORMA 6 - 2013)