

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 19 OCTOBRE 2018**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 40

Convocation du Conseil Municipal :  
le 12/10/2018

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 26/10/2018

**Délibération n° D-2018-385**

**Passage du Commerce - Convention opérationnelle d'action  
foncière EPF NA - Ville de Niort**

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Josiane METAYER, Madame Elodie TRUONG, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Isabelle GODEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Secrétaire de séance :** Michel PAILLEY

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Simon LAPLACE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Pascal DUFORESTEL, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER

**Excusés :**

Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Monique JOHNSON.

**Direction Développement Urbain et  
Habitat**

**Passage du Commerce - Convention opérationnelle  
d'action foncière EPF NA - Ville de Niort**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

A la faveur de la convention cadre pluriannuelle « Action cœur de Ville », la Ville de Niort a scellé l'engagement de la Ville et de ses partenaires en faveur de l'attractivité et du rayonnement du centre-ville. Parmi les premières opérations soutenues, prend place celle du renouveau de l'ensemble patrimonial et commercial du passage du Commerce qui doit contribuer à la stratégie de consolidation du centre-ville en poursuivant la mobilisation des différents leviers en faveur de son embellissement et de son développement commercial.

Résultat d'une composition patrimoniale complexe confrontée à un patrimoine dégradé et une composition commerciale en déclin, le Passage du Commerce se trouve dans une situation de délitement et de sentiment d'abandon. Contexte dommageable à l'attractivité du centre-ville et à la fréquentation des enseignes, il n'offre plus les flux indispensables à la commercialité.

Le processus de dépose et de repose d'une nouvelle Verrière est d'ores et déjà engagé. L'effort doit se prolonger et sans attendre qu'une opération globale soit précisément définie, la Ville de Niort souhaite qu'une veille foncière soit menée et permette, conformément à la fiche Action Mature inscrite à la convention cadre Action cœur de ville, en collaboration avec les partenaires financeurs et partenaires locaux, d'engager les réflexions nécessaires.

C'est pourquoi, la Ville de Niort entend, à travers une nouvelle convention opérationnelle d'action foncière d'une durée de 3 ans, définir les engagements réciproques que prennent la Ville de Niort et l'EPF NA pour la réalisation d'études, l'acquisition, la gestion et la cession des biens concernés par la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de l'opération.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de 1 000 000 € HT.

Ainsi cette convention de veille précise les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF NA et de la Ville de Niort. Elle permettra à l'EPF NA de mener à bien la veille foncière, d'engager les acquisitions foncières qui ne seront engagées que sur accord écrit de la Ville et de porter, le cas échéant, les études et les expertises nécessaires à l'opération.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention d'action foncière EPF NA – Ville de Niort pour la restructuration du passage du Commerce ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	5

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGÉ**  
L'Adjoint délégué

Signé

Marc THEBAULT



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LE RENOUVEAU PATRIMONIAL ET COMMERCIAL DU  
PASSAGE DU COMMERCE**

**ENTRE**

**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 **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2018-413..... en date du 19 octobre 2018.....  
Ci-après dénommée « **la Ville** »

**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 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-..... du ..... 2018,  
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;


**d'autre part**

**Commune de Niort (79)**

Convention Passage du Commerce

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de veille (1534 m<sup>2</sup>)

**Commune de Niort (79)**

Convention Passage du Commerce

Périmètres d'intervention de l'EPF



# PRÉAMBULE

## La Ville de Niort

La Ville de Niort accueille 60 500 habitants (en 2017), au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 120 545 habitants et 42 communes au 1er janvier 2018. Les atouts économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire urbaine ayant gagné 22,8 % de population entre 1999 et 2013, soit près de 28 500 habitants. Sur cette même période, l'aire urbaine a également gagné 15 400 emplois.

Au plan démographique, le territoire et la Ville de Niort se caractérisent par une augmentation de la population, soutenue notamment par le solde migratoire positif mais également par le solde naturel. Toutefois, des disparités sont observées entre les communes périphériques et la ville-centre qui reflètent une longue période d'étalement urbain.

Sur le centre-ville de Niort, de la place de la Brèche à la Sèvre niortaise, l'action publique d'envergure engagée depuis plusieurs années, axée sur la mobilité, la requalification de l'espace public et la revitalisation du commerce et de l'habitat, s'est traduite par un effet levier sur la sphère privée. Elle a aussi permis d'offrir une lisibilité du circuit marchand et des façades des rues principales embellies. Les résultats sont probants avec une vacance immobilière (habitat et commerces) qui a pu être contenue.

A la faveur de conventions de portage foncier entre la Ville de Niort et l'EPF, suite à des appels à projets auprès de promoteurs- investisseurs une 1ère opération de mutation immobilière a déjà permis l'installation d'une enseigne locomotive. Une 2ème opération en cours prolongera cet effort de reconquête immobilière et commerciale du centre-ville.

Le 27 mars 2018, la Ville de Niort a été retenue parmi les 222 villes bénéficiaires du plan gouvernemental « Action Cœur de Ville ». La convention cadre pluriannuelle « Action cœur de Ville » signée le 16 juillet 2018 soulignent des actions qui seront menées à bien dans un contexte de partenariat étroit avec la Communauté d'Agglomération du Niortais, des partenaires financeurs (Caisse des dépôts, Action Logement, Etat, ANAH, ANRU, l'EPF NA et des partenaires locaux (Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers). La convention stipule des actions dites « Matures » dont le projet de renouvellement patrimonial et commercial du passage du Commerce, spécifiquement Co signée par la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

## Le Projet de la Collectivité

La Ville de Niort souhaite lancer une opération de renouvellement de l'ensemble patrimonial et commercial du Passage du Commerce qui doit contribuer à la stratégie de consolidation du centre-ville en poursuivant la mobilisation des différents leviers en faveur de son embellissement et de son développement commercial.

Aujourd'hui, le Passage du Commerce se trouve dans une situation de délitement, ce qui procure un sentiment d'abandon pénalisant de ce fait l'attractivité du centre-ville et n'offrant pas les flux indispensables à la commercialité et en étant dommageable à la fréquentation des enseignes présentes en centre-ville.

Un état des lieux partagé de l'ensemble commercial et résidentiel souligne une composition foncière et patrimoniale complexe, un patrimoine dégradé et une composition commerciale en déclin. En effet, en début 2018, 8 boutiques étaient vacantes ce qui représente près de 40 % de la surface des commerces du passage. De plus, les conditions de sécurité interrogent également puisque la verrière se dégrade, obligeant les commerçants à fermer leur boutique en cas de vent à plus de 80 km/h. Les questions d'habitabilité aux étages se posent également.

C'est dans ce contexte que la VDN souhaite renouveler la mise en place d'effets leviers pour que cet ensemble architectural et patrimonial unique (multipropriétés) marqueur identitaire fort du centre-ville historique accède à l'éclat auquel il doit prétendre et renvoyer une image qualitative et attractive du cœur de ville.

Préalable indispensable, la Ville a d'ores et déjà engagé le processus de dépose et de repose d'une nouvelle Verrière selon un planning prévisionnel des travaux d'avril à octobre 2019.

Concomitamment à cette 1ère séquence opérationnelle, et pour garantir la poursuite du processus de renouvellement du passage du Commerce à l'issue des travaux sur la verrière, un projet d'ensemble sera travaillé en concertation avec les propriétaires et exploitants. Il s'agira de mettre en place les conditions et modalités visant notamment à la

valorisation des façades et à la qualification commerciale du passage : réorganisation potentielles des immeubles, identité commerciale et visuelle, dans le respect du patrimoine.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par le décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. 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. 300-1 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 règlementaire 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.**



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 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). La Collectivité déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

#### **2.1 - Un périmètre d'études sur lequel la Collectivité s'engagera dans des études foncières ou opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (pages 2 et 3) et correspond au projet suivant :

- **Projet : Veille active dans le cadre du renouveau du Passage du Commerce**

Site : Situé en hyper centre de la ville de Niort, le Passage du Commerce correspond à un passage composé de plusieurs cellules commerciales en rez-de-chaussée et de logements aux étages. Ce passage est composé des parcelles cadastrées BR n° 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 262, 263, 264, 265, 268, 270, 271, 272, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 492 et 493.

Ce passage, en R+2 + combles, se déploie sur une surface globale d'environ 1 600 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée qui se compose de 1 300 m<sup>2</sup> de surface bâtie dont environ 800 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et du passage public de 260 m<sup>2</sup>.

Projet : Des mouvements fonciers et des travaux engagés par les propriétaires et exploitants observés plus particulièrement ces deux dernières années se poursuivront assurément pendant la séquence de pose et la dépose de la verrière puis de la mise en œuvre d'un projet de renouveau du Passage du Commerce. Aussi, la Collectivité souhaite procéder à une maîtrise foncière « au fil de l'eau » en fonction de la pertinence et l'intérêt des objectifs attendus. Pour l'instant et dans l'attente de la consolidation d'un montage d'opération, une action de veille foncière est adaptée au contexte. Elle permettra notamment de canaliser des interventions individuelles pouvant obérer un projet global et cohérent de renouveau patrimonial et commercial du passage du Commerce.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de présente convention.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXE (1 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Ville est tenue 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.

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 Ville en la personne de son Maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **ARTICLE 4. – DUREE 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 de la Collectivité 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.

Fait à Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La Ville de Niort,  
représentée par son Maire,

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

**Jérôme BALOGE**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/..... en date du ..... 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention