

## **APPEL A PROJET EN VUE DE LA CESSION D'UN TENEMENT FONCIER POUR LA REALISATION D'UN PROJET DE LOGEMENTS**

Foncier ex-GRETA

Avenue de Limoges – NIORT centre-ville (79 000)

**DOCUMENT DE CONSULTATION**

Dépôt des offres initiales d'acquisition souhaité avant :

**Le 06/09/2019 avant 12h.**

# Sommaire

1. Introduction.....	3
2. Objectifs généraux de la consultation.....	3
a) Contexte	3
b) Modalités de la consultation	3
3. La situation et le contexte urbain du projet.....	4
4. Caractéristiques de l'emprise objet de l'appel à projet .....	5
5. Description du projet envisagé .....	6
6. Mise en œuvre opérationnelle.....	8
a) Conditions de cession	8
b) Prix de vente	9
7. Présentation des offres .....	9
a) Documents fournis aux candidats	9
b) Composition de l'offre à remettre par les candidats	9
8. Examen des offres et choix de l'opérateur .....	10
9. Conditions d'envoi et de remise des offres.....	10

# 1. Introduction



La commune de Niort accueille 60 500 habitants (en 2017), au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 120 545 habitants et 42 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Niort connaît actuellement une période de légère croissance démographique. L'évolution démographique annuelle moyenne sur Niort est ainsi de 0,6%. Cette évolution démographique positive est essentiellement portée par son solde migratoire positif.

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 Communauté d'Agglomération du Niortais. Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique

particulièrement favorables. Ce contexte positif est confirmé dans la dernière note de conjoncture de l'INSEE (N°65 novembre 2018) « A Niort, les mutuelles assurent, le numérique aussi » qui souligne un secteur banque assurance qui représente 20 % des emplois contre 3 % dans le référentiel. Ce secteur a bénéficié d'une croissance deux fois plus dynamique que dans le référentiel (10,4 % contre 4,3 %). L'emploi du secteur numérique a progressé de 20 % entre 2009 et 2015 alors qu'il est resté stable dans le référentiel. Les analyses croisées dans le cadre de l'élaboration du programme « Action Cœur de Ville » ont soulignées la récente pression sur l'immobilier tertiaire en centre-ville, notamment dû à l'essor de l'économie numérique plus enclin à s'installer en site urbain qu'en périphérie.

Le quartier dans lequel s'inscrit cet Appel à Projet est concerné par les dispositifs et programmes suivants :

- Lancement par l'Agglomération du Niortais du projet de modernisation et d'optimisation du quartier de la gare dans le cadre de structuration de la Région Nouvelle-Aquitaine ;
- La ville de Niort, depuis le 27 mars 2018 est bénéficiaire du plan gouvernemental « Action Cœur de Ville ».

## 2. Objectifs généraux de la consultation

### a) Contexte

Le présent document détermine les modalités de la consultation ayant pour objet la **cession d'une emprise foncière de 11 144 m<sup>2</sup>**, propriété de l'EPF et de la Ville de Niort, **en vue de la réalisation d'un projet de construction de logements au sein d'un quartier résidentiel à proximité immédiate de la gare SNCF et de la place de la Brèche (hyper-centre) sur la ville de Niort.**

### b) Modalités de la consultation

La consultation porte sur la qualité du projet (selon les critères développés au cahier des charges) et sur le montant de la charge foncière proposé.

L'opérateur retenu, à l'issue de la consultation, signera un compromis de vente avec l'EPF sous la réserve des conditions suspensives d'usage. Une fois celles-ci levées, il deviendra propriétaire du foncier par acte authentique, sous la réserve de clauses pénales et résolutoires quant à la réalisation de l'opération selon les éléments apportés lors de la présente consultation.

L'opérateur retenu devra montrer sa capacité à mener à bien les phases de projet suivantes :

- acquérir l'emprise foncière auprès de l'EPF et de la Ville de Niort ;
- procéder à toutes les études nécessaires à l'élaboration et à la réalisation du projet ;
- présenter le projet à la Communauté d'Agglomération du Niortais en y associant les divers services concernés de la Niort Agglo : urbanisme, aménagement, habitat, transports, eau, assainissement et développement économique ;
- rédiger les demandes et obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires ;
- aménager et construire le projet immobilier en apportant un soin particulier à son intégration dans l'environnement ;
- réaliser tous les équipements concourant à l'opération conformément aux prescriptions des différents concessionnaires et gestionnaires des services publics ;
- assurer la coordination et la gestion opérationnelle et financière de l'ensemble du projet ;
- assurer en tout temps une information complète de Niort Agglo sur le déroulement de l'opération qui sera associée au suivi des travaux par convocation aux réunions de chantier ;
- assurer la commercialisation de l'opération ;
- constituer et gérer, le cas échéant, les copropriétés nécessaires à la gestion des parties communes.

### 3. La situation et le contexte urbain du projet

Le site du projet constitue une emprise foncière intéressante dans le cadre du projet de structuration du pôle Gare Niort Atlantique.

En 2017, l'Agglomération du Niortais a lancé une étude sur l'aménagement du pôle gare.

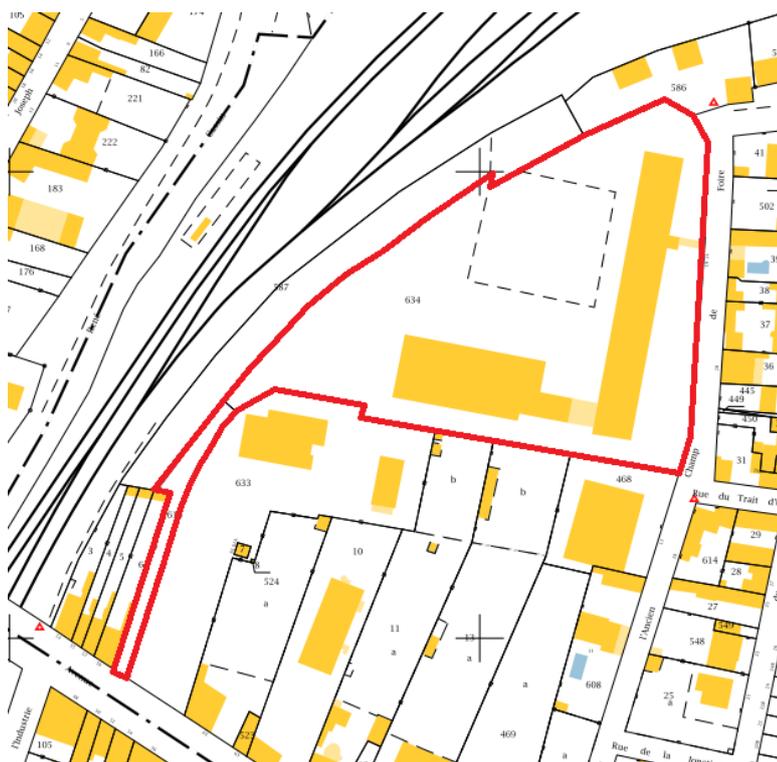
Le projet de Niort Agglo consiste, dans le cadre de la structuration de la Région Nouvelle-Aquitaine, à assurer une modernisation et une optimisation de son quartier de la gare, qui a déjà une place structurante dans l'agglomération par son positionnement à l'ouest du centre-ville et à proximité d'un axe structurant qui accueille déjà certains projets. Niort se situe ainsi à 1h50 de Paris en TGV et à 30 mn du littoral atlantique.

Niort Agglo 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, 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.

Niort Agglo 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.

C'est donc dans ce contexte que l'EPF s'est porté acquéreur de cette emprise foncière auprès de la Région correspondant à un ancien centre de formation (GRETA) et auprès de la Ville (ancien gymnase).

## 4. Caractéristiques de l'emprise objet de l'appel à projet



L'assiette de projet, d'une contenance totale de **11 144 m<sup>2</sup>**, est constituée de la parcelle cadastrée CV n°634 (10 699 m<sup>2</sup>) propriété de l'EPF, et de la parcelle cadastrée CV n°610 (445 m<sup>2</sup>) propriété de la Ville de Niort. Elle est desservie par l'avenue de Limoges (axe structurant) et la rue de l'Ancien Champ de Foire. Situé au sein d'un quartier résidentiel, ce foncier bénéficie en outre de la proximité immédiate de la gare SNCF et de la place de la Brèche (hyper-centre).

De plus, ce foncier est bordé par la ligne de chemin de fer qu'il surplombe.

Dans le cadre d'une convention opérationnelle avec l'Agglomération du Niortais, ce foncier a été récemment acquis par l'EPF auprès de la Région (emprise foncière et bâtiment correspondant à l'ancien GRETA) et auprès de la Ville de Niort (bâtiment

correspondant à l'ancien gymnase). L'ensemble de ces bâtiments est aujourd'hui en cours de désamiantage et de démolition.

### Repérage photographique





La topographie prégnante sur ce site (environ 6 m entre le point haut et le point bas) doit être prise en compte dans les implantations des constructions et les accès/stationnements avec éventuellement des traitements en terrasse ou gradinage.

**La gestion de l'écoulement des eaux** devra prendre en compte des ruissellements depuis les points hauts et devra privilégier l'infiltration des eaux de pluie notamment au travers de noues, d'espaces publics généreux et de qualité, de voies circulées perméables, etc. Une solution de gestion des eaux pour ne pas avoir à recourir systématiquement au bassin d'orage pourrait être expérimentée par les opérateurs.

**Les voies de circulation internes au site seront à limiter** en regroupant les espaces de stationnement et en privilégiant des cheminements piétons et des abris vélos sécurisés individuels et/ou collectifs.

Le schéma de composition urbaine devra être équilibré entre espaces construits, espaces verts, espaces circulés.

## b) Programmation de logements

L'offre de logement doit développer une **offre en adéquation avec les besoins de la population** : vieillissement, décohabitation, mixité sociale et intergénérationnelle, etc.

Les produits cibles en neuf, sur un marché relativement détendu, doivent répondre à des demandes spécifiques : primo-accession, logement adapté, adaptation aux demandes de décohabitation (1,9 personne par ménage), accueil des familles « de cadres », etc.

**Les grands logements seront privilégiés (T3 à T5)** pour attirer les familles et les « cadres » en recherche d'accession à la propriété (sous toutes ses formes). Le locatif social n'est pas une cible privilégiée sur ce site contrairement à l'accession sociale (type PSLA).

Le site offre un capacitaire d'environ **40 à 50 logements selon une typologie de collectifs et de maisons individuelles de type T3 à T5 (grande surface appréciée)** comprenant notamment :

- Des programmes collectifs soit en accession sociale (en réponse aux besoins des familles), soit en immeuble de standing (grand logement type loft en réponse aux « cadres » accueillis sur le bassin d'emploi tertiaire) ;
- Des logements individuels denses sur des terrains de 200-300 m<sup>2</sup> (maison de ville en duplex ou triplex en réponse aux jeunes ménages, aux primo-accédants, aux familles travaillant sur Niort.

Par ailleurs, dans un contexte de développement de l'activité tertiaire et de formation universitaire autour du numérique (Niort Tech) à proximité du centre-ville et de la Gare et d'un tourisme d'affaires actif sur le territoire niortais (67,2 % des nuitées hôtelières sont réalisées par la clientèle d'affaires sur le département), il pourrait être envisagée une offre hôtelière pour répondre à la demande de logements de cadres et d'étudiants en formation en semaine.

## c) Programmation de commerces et de services

Le projet se situe en centre-ville à proximité immédiate de pôles de services et des principaux pôles de commerces de l'hyper-centre (Gare, place de la Brèche).

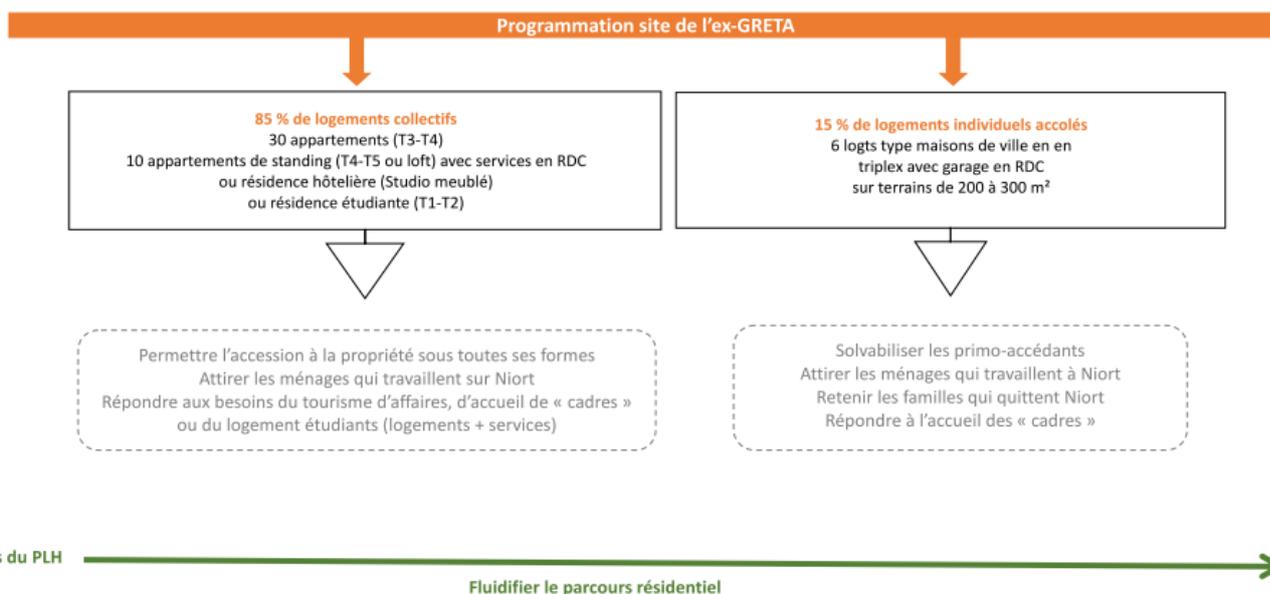
Sa desserte routière est relativement intimiste. Le site ne se situe pas sur un axe générant des flux importants et la visibilité est quasi nulle.

**Il n'y a donc pas de potentiel pour le développement commercial sur le site.**

Néanmoins, il conviendra de favoriser les cheminements et modes doux vers les pôles de commerces et de services de proximité.

En outre, avec le développement de Niort Tech autour de la Place de la Brèche (activités d'entreprises et de formation autour du numérique), **des services ou des activités de « haute qualité »** (en lien avec un habitat à destination du monde professionnel « de cadres » lié à la forte présence des Mutuelles et à proximité de la Gare) pourrait peut-être s'y développer en rez-de-chaussée de collectifs par exemple, le long de la rue de l'Ancien Champ de Foire.

- Exemple de programmation site de l'ex-GRETA



## 6. Mise en œuvre opérationnelle

### a) Conditions de cession

A l'issue de la présente consultation, et dans l'hypothèse où celle-ci serait fructueuse, l'EPF et le candidat retenu procéderont à la signature d'un compromis de vente dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification de la décision de Niort Agglo permettant la cession.

Au titre de ce compromis, l'opérateur s'obligera à informer de manière régulière l'EPF sur l'avancement de son projet et la réalisation des conditions suspensives (notamment planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).

Il s'engagera enfin sur la base d'un programme précisément défini : plan de composition, programmation, prix de vente, etc., dont les éléments seront intégrés au compromis de vente ou annexés.

L'opérateur devra également indiquer les porteurs de projet avec lesquels il souhaite s'associer pour la construction et la prise à bail.

Le compromis de vente intègrera les conditions suspensives principales suivantes :

En faveur du VENDEUR (EPF) :

- Transmission du contrat de maîtrise d'œuvre au VENDEUR dans un délai de 2 mois à compter de la réception du courrier de sélection à l'issue de la consultation, permettant au VENDEUR de disposer de la garantie de réalisation du projet développé dans le cadre de la présente consultation.
- Dépôt par l'ACQUEREUR d'une demande d'autorisation d'urbanisme visant la réalisation de l'opération dans le délai maximum de 2 mois.
- Dépôt par l'ACQUEREUR de la demande de financements nécessaires à la réalisation de l'opération.

En faveur de l'ACQUEREUR (candidat retenu) :

- Obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tous recours.
- Obtention des financements nécessaires à la réalisation de l'opération.

La signature définitive de l'acte notarié devra intervenir au plus tard dans un délai de dix-huit mois à compter de la signature du compromis de vente.

Cet acte reprendra les engagements prévus dans la promesse de vente, notamment ceux relatifs au programme.

Il prévoira les clauses pénales suivantes :

- En cas d'abandon ou de modification substantielle du projet du fait du cessionnaire, une pénalité de 10 % du prix de cession sera appliquée.
- En cas de non-démarrage du projet 1 an après la cession du foncier, une clause résolutoire sera appliquée.

#### b) Prix de vente

Le foncier sera cédé prêt à l'emploi, c'est-à-dire entièrement démoli, au futur lauréat au montant de la charge foncière acceptée par le candidat retenu, après négociation avec l'EPF et la Communauté d'Agglomération du Niortais. Il appartient donc au candidat de déterminer et de justifier un prix d'acquisition du foncier maîtrisé en corrélation avec le projet proposé et concordant avec les attentes exprimées. Des variantes seront acceptées. Ce prix sera ajusté en fonction des proratas d'impôts fonciers et des éventuels frais de diagnostic.

## 7. Présentation des offres

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire.

Il est rappelé que le signataire d'une offre doit être habilité à engager le candidat.

Chaque candidat ne pourra remettre pour la présente consultation qu'une seule offre en qualité de candidat individuel.

#### a) Documents fournis aux candidats

Le dossier de consultation est constitué par :

1. Le présent règlement-cahier des charges ;
2. Diagnostic et projet urbain de l'opération urbaine site ex-GRETA ;
3. Plan de bornage et plan topographique (fournis sur demande).

Les informations relatives au PLU (zonage, règlement, etc.) et au PLH sont directement consultables sur le site Internet de Niort Agglo.

#### b) Composition de l'offre à remettre par les candidats

Les candidats devront remettre leur offre à la date indiquée en page de garde en trois exemplaires papiers et en format numérique.

Le candidat devra fournir une proposition méthodologique détaillant les dispositions qu'il se propose d'adopter pour l'organisation opérationnelle du projet. Une proposition de calendrier prévisionnel détaillé est attendue (avant-projet, projet, travaux, DCE, etc.).

**Pour l'évaluation**, le candidat devra fournir, **dans la mesure du possible** :

1. Une note de synthèse présentant en 4 pages maximum :
  - Le programme de l'opération et les publics visés
  - L'équipe, l'approche du programme et le parti architectural, urbain et paysager
  - Le mode de commercialisation envisagé
  - L'offre d'achat comprenant le montant de charge foncière proposé
2. Des documents graphiques :
  - Un plan masse
  - Deux coupes
  - Une ou des perspectives permettant d'apprécier l'insertion urbaine du projet dans son environnement

- Toute autre pièce complémentaire, graphique ou non, que le candidat jugera utile d'apporter
- 3. Une note présentant l'économie du projet : détail des charges foncières, des loyers pratiqués, des prix de vente, etc.
- 4. Le bilan financier complet type promoteur (avec formules de calcul)

## 8. Examen des offres et choix de l'opérateur

Niort Agglo et l'EPF seront très attentifs à l'adéquation du projet avec les attentes du territoire en matière de qualité urbaine et environnementale (place de la nature en ville), de réponse aux enjeux du PLH en matière d'habitat, de fonctionnement et de gestion du site (réseaux, voiries, stationnement, modes doux).

Des auditions seront réalisées en tant que de besoin par la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF, à Niort ou à Poitiers.

Les opérateurs pourront adapter leur offre en fonction des discussions opérées autant de fois que nécessaire.

Le choix d'un opérateur, s'il est réalisé, se fera par le biais d'un courrier après décision de Niort Agglo.

Les propositions n'engageront pas Niort Agglo et l'EPF à signer une promesse de vente ou un acte authentique dès lors qu'ils estimeront que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en justifier particulièrement.

## 9. Conditions d'envoi et de remise des offres

Les offres seront remises en format **numérique ET papier** (3 exemplaires) à :

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**  
107 boulevard du Grand Cerf  
CS 70432  
86011 POITIERS Cedex

Avant la date indiquée en page de garde

Les offres devront être envoyées par courrier ou remises contre récépissé au secrétariat en main propre.

Les candidats pourront obtenir auprès de l'EPF toutes précisions complémentaires sur la consultation.

**Monsieur Louis ANDREO**

Directeur territorial Deux-Sèvres

Téléphone : 05 49 62 67 52

Courriel : [louis.andreo@epfna.fr](mailto:louis.andreo@epfna.fr)

**Monsieur Valentin LAVIALLE**

Chef de projets

Téléphone : 05 49 62 67 52

Courriel : [valentin.lavialle@epfna.fr](mailto:valentin.lavialle@epfna.fr)