

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 16 JANVIER 2017

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 10/01/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 23/01/2017

Délibération n° D-2017-23

**ZAC Pôle Sports : protocole d'accord tripartite sur le transfert
de la zone d'activités économiques (ZAE) à la Communauté
d'Agglomération du Niortais**

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, 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, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Secrétaire de séance : Monsieur Simon LAPLACE

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Christophe POIRIER, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain PIVETEAU

Excusés :

Madame Dominique JEUFFRAULT, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Madame Monique JOHNSON.

**Direction Développement Urbain et
Habitat**

**ZAC Pôle Sports : protocole d'accord tripartite sur le
transfert de la zone d'activités économiques (ZAE) à
la Communauté d'Agglomération du Niortais**

Monsieur le Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort a confié, par convention conclue le 12 juillet 2005 avec la Société d'Economie Mixte Deux-Sèvres Aménagement, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC Pôle Sports » divisée en deux secteurs :

- au Nord, une zone d'activités économiques s'étendant sur 51,27 hectares (ZAE),
- au Sud, un secteur de développement d'activités de sports et de loisirs, s'étendant sur 71,22 hectares.

L'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales, modifié par la loi n°2015-991 en date du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite Loi *NOTRe*, dispose que les communautés d'agglomération deviennent seules compétentes pour créer, aménager, gérer et entretenir les zones d'activités économiques situées sur leur territoire. En conséquence, la ZAE de la ZAC Pôle Sports de Niort doit être transférée de plein droit par l'effet de la loi, à la CAN, au 1^{er} janvier 2017 par application des dispositions de l'article 66 de la loi *NOTRe*.

Dans ce contexte, la CAN a acté, par délibération n°C-42-11-2016 en date du 21 novembre 2016, la définition de la ZAE et son périmètre préalablement délimité sur un plan annexé à ladite délibération. La Ville a, quant à elle, approuvé, par une délibération n°D-2016-445 du 5 décembre 2016, l'acquisition, à titre gratuit, des terrains d'assiette des voiries nouvelles.

La Ville de Niort et la CAN ont, par courrier conjoint du 20 décembre 2016, informé le Concessionnaire DSA, du transfert partiel, au profit de la CAN, de la ZAC Pôle Sports ; ce transfert concerne la seule ZAE. Par ce même courrier, les deux collectivités ont exprimé leur intention de conclure, avant la fin du premier semestre 2017, avec le Concessionnaire, par voie d'avenant, la cession partielle de la convention d'aménagement conclue le 12 juillet 2005 sur la base d'un état des lieux, établi par DSA, décrivant la situation contractuelle, commerciale et financière de la ZAC au 31 décembre 2016.

Ceci étant rappelé, les parties ont souhaité organiser leur relation tripartite, entre le 1^{er} janvier 2017 et la date à laquelle l'avenant de cession partielle de la Convention sera conclu, pour assurer la continuité de la Convention pour la période à courir. C'est l'objet du présent protocole, qu'il convient aujourd'hui d'approuver.

Le protocole a pour objet de définir les principes de la collaboration entre la Ville de Niort, la CAN et DSA, propres à garantir la continuité de la Convention et la prise de décision pour la commercialisation de la zone d'activités économiques de la ZAC Pôle Sports de Niort, pour la période à courir entre le 1^{er} janvier 2017 et la date à laquelle un accord de cession partielle de la ZAC sera conclu entre les parties, actant du transfert définitif de la ZAE à la CAN, conformément à la loi *NOTRe*.

Il définit en particulier, pour cette période transitoire, les conditions d'information de la Ville et de la CAN par le Concessionnaire et les conditions dans lesquelles les décisions en matière de commercialisation de la ZAE sont prises par la CAN, et fixe les objectifs à atteindre pour garantir une cession partielle de la convention et le partage des infrastructures, et des bilans de la ZAC.

Le présent Protocole entre en vigueur 1^{er} janvier 2017 et prendra fin à la date à laquelle les parties signeront un accord de cession partielle de la Convention, aux fins de transfert définitif et complet de la ZAE au profit de la CAN.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le protocole d'accord tripartite entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et Deux-Sèvres Aménagement fixant les principes de collaboration transitoires avant le transfert définitif de la ZAE de la ZAC Pôle Sports à la CAN ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le Protocole ci-annexé.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	3

Le Maire de Niort

Signé

Jérôme BALOGÉ



DEUX-SÈVRES
A M É N A G E M E N T



PROTOCOLE D'ACCORD SUR LE TRANSFERT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DITE « PÔLE SPORTS » À LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

Entre d'une part,

La **Ville de Niort**, sise Place Martin Bastard CS 58755 - 79027 NIORT Cedex, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE son Maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 16 janvier 2017 ;

ci-après, la « **Ville** » ou « **Concédant** »

D'autre part,

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, sise 140, rue des Equarts CS28770 - 79027 NIORT Cedex, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, son Président en exercice, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n°2017-xxx en date du 30 janvier 2017 ;

ci-après, la « **CAN** »

Et,

La société **Deux-Sèvres Aménagement**, société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 800 000 €, dont le siège social est sis 21 Chemin des Roches du Vivier - 79000 NIORT, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Niort sous le numéro 452 354 848 représentée par Madame Coralie DENOUES, Présidente du conseil d'administration et directrice générale, dûment habilitée en vertu d'une délibération du conseil d'administration du xxx ;

ci-après, le « **Concessionnaire** »

Ensemble dénommées les « **Parties** »

EXPOSÉ PRÉALABLE

1. La Ville de Niort a, par convention conclue le 12 juillet 2005 avec la société d'économie mixte Deux-Sèvres Aménagement, dite SEM DSA, confié à cette société la convention d'aménagement d'une zone d'aménagement concertée dénommée « ZAC Pôle Sports » divisée en deux secteurs :

- au Nord, une zone d'activités économiques s'étendant sur 51,27 hectares (ci-après, la « **ZAE** »), et
- au Sud, un secteur de développement d'activités de sports et de loisirs, s'étendant sur 71,22 hectares.

2. L'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales, modifié par la loi n°2015-991 en date du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite Loi *NOTre*, dispose que les communautés d'agglomération deviennent seules compétentes pour créer, aménager, gérer et entretenir les zones d'activités économiques situées sur leur territoire. En conséquence, la ZAE de la ZAC Pôle Sports de la Ville de Niort doit être transférée de plein droit par l'effet de la loi, à la CAN, au 1^{er} janvier 2017 par application des dispositions de l'article 66 de la loi *NOTre*.

3. Dans ce contexte, la CAN a acté, par délibération n°C-42-11-2016 en date du 21 novembre 2016, la définition de la ZAE et acté de son périmètre préalablement délimité sur un plan annexé à ladite délibération. La Ville a, quant à elle, approuvé, par une délibération n°D-2016-445 du 5 décembre 2016, l'acquisition, à titre gratuit, des terrains d'assiette des voiries nouvelles.

4. Le Concédant et la CAN ont notifié, par courrier conjoint du 20 décembre 2016 au Concessionnaire, leur volonté de procéder au transfert partiel, au profit de la CAN, de la ZAC Pôle Sports ; ce transfert devant concerner la seule ZAE. Par ce même courrier, le Concédant et la CAN ont exprimé leur intention de conclure, avant la fin du premier semestre 2017, avec le Concessionnaire, par voie d'avenant, la cession partielle de la convention d'aménagement conclue le 12 juillet 2005 (ci-après, la « **Convention** »). La SEM DSA a répondu, par courrier en date du xxx et a remis à la Ville et à la CAN, un état des lieux décrivant la situation contractuelle, commerciale et financière de la ZAC au 31 décembre 2016.

Ceci étant rappelé, les Parties ont souhaité organiser leur relation tripartite, entre le 1^{er} janvier 2017 et la date à laquelle l'avenant de cession partielle de la Convention sera conclu, pour assurer la continuité de la Convention pour la période à venir. C'est l'objet du présent Protocole.

Les termes et expressions utilisés dans la suite de cet accord, précédés d'une ou de majuscule(s) ont le sens qui leur est donné lors de leur première utilisation soit dans le préambule du présent Protocole, soit dans la suite de ce Protocole.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole a pour objet de définir les principes de la collaboration entre les Parties, propres à garantir la continuité de la Convention et la prise de décision pour la commercialisation de la zone d'activités économiques de la ZAC Pôle Sports de la Ville de Niort, pour la période à courir entre le 1^{er} janvier 2017 et la date à laquelle un accord de cession partielle de la ZAC sera conclu entre les Parties, actant du transfert définitif de la ZAE à la CAN, conformément à la loi NOTre.

Il définit en particulier, pour cette période transitoire, les conditions d'information de la Ville et de la CAN par le Concessionnaire et les conditions dans lesquelles les décisions en matière de commercialisation de la ZAE sont prises, et fixe les objectifs à atteindre pour garantir une cession partielle de la convention et le partage des infrastructures, et des bilans de la ZAC.

ARTICLE 2 – LES ENGAGEMENTS COMMUNS DES PARTIES

Les Parties conviennent que le transfert légal de la ZAE au profit de la CAN nécessite un partage précis des obligations contractuelles, des engagements et des réalisations, ainsi que la conclusion d'un acte de cession partielle de la Convention, de façon à fixer le cadre juridique et financier des relations contractuelles d'une part, entre la SEM DSA et la CAN et d'autre part, entre la SEM DSA et la Ville.

Elles se donnent comme objectif de parvenir à un tel accord avant la fin du premier semestre 2017, afin de présenter les éléments à la CLECT (Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées) et de signer le ou les avenant(s) nécessaires à la matérialisation de cet accord.

En conséquence, les Parties s'engagent à participer activement, dans une logique de collaboration mutuelle transparente et constructive, au processus d'élaboration de cet accord, selon le processus décrit ci-après.

ARTICLE 3 – LES ENGAGEMENTS DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire a remis à la Ville et à la CAN un état des lieux commercial et financier de la Convention au 31 décembre 2016 ; lequel figure en Annexe 1 du Protocole.

Le Concessionnaire s'engage à :

- Considérer la CAN comme Concédant au titre de la partie « ZAE » de la ZAC Pôle Sports à compter du 1^{er} janvier 2017, tandis que la Ville reste Concédant de la partie restante de la même ZAC et à exécuter ses obligations contractuelles au titre de la Convention en respectant ce partage, dans le respect des conditions ci-après fixées ;
- Notifier conjointement et concomitamment la Ville et la CAN de toute décision qu'elle prend et dont elle doit référer au Concédant en vertu de la Convention, et leur soumettre pour approbation, dans les mêmes conditions, toute proposition de plan ou de document relatifs à la mise en œuvre de la ZAE (notamment les avant-projets des équipements d'infrastructure et les cahiers des charges) ;
- Remettre une copie certifiée conforme par son représentant, au plus tard le xxx 2017, de tous les documents dont la liste figure en Annexe 2 du protocole et ce, aux fins d'évaluation

- complète de l'état de la Convention, et à son partage tant juridique que financier et commercial ;
- Assister à tout comité technique et de direction et à toute réunion de travail auquel ses représentants seront conviés pendant la durée du Protocole afin de parvenir à l'accord visé à l'article 2 ci-dessus ;
 - Collaborer en toute transparence, avec la Ville et la CAN, et avec tout cabinet de conseil mandaté à cet effet par ces dernières, pour établir les conditions de séparation analytique du bilan actuel de la ZAC en deux sous-bilans, lesquels devront être finalisés avant la fin du 1^{er} semestre 2017 pour être débattus au sein de la CLECT ;
 - Ces deux sous-bilans comprendront un état des dépenses réalisées à fin 2016, et une vision prospective jusqu'à l'échéance de la Convention ;
 - Remettre le compte-rendu annuel d'activités (ci-après « **CRAC** ») visé à l'article 17 de la Convention, produit pour 2016, à la fois à la Ville et à la CAN, et au plus tard le xxx 2017 ; ce CRAC devant comprendre à la fois un état de la gestion passée et un état de perspectives pour la durée restant à courir de la Convention.

ARTICLE 4 – LES ENGAGEMENTS DE LA VILLE ET DE LA CAN

Pendant toute la durée du Protocole, la Ville et la CAN s'engagent à prendre, chaque fois que cela est possible, une décision conjointe sur les modalités d'exécution de la Convention. Lorsque cela n'est pas possible, la CAN prendra seule toute décision relative à la ZAE tandis que Ville prendra seule toute décision relative à la partie restante (hors ZAE) de la ZAC.

Afin de parvenir à l'accord visé à l'article 2 ci-dessus, la Ville et la CAN conviennent de réunir :

- au moins une fois par mois, un Comité Technique réunissant leurs représentants en charge d'évaluer financièrement et techniquement la cession partielle de la Convention. Le Comité Technique se réunira une première fois sur convocation de la CAN et conviendra, lors de sa première réunion, d'un calendrier pour ses réunions futures. Le Comité Technique peut convier à l'une ou plusieurs de ses réunions les représentants de la SEM DSA requis pour accomplir les missions assignées au Comité Technique,
- au moins tous les deux mois, sur décision conjointe, un Comité de Direction réunissant les directeurs généraux des services de la Ville et de la CAN, ainsi qu'au moins un représentant de la SEM DSA.

En outre, dans l'attente de la CLECT, les modalités d'entretien des voiries et espaces publics sont assurées par DSA et la Ville de Niort selon les conventions et actes notariés conclus entre elles. Les parties conviennent de donner notamment mission à la CLECT, celle de l'évaluation des impacts financiers du transfert, tenant compte, entre autres charges, des dépenses engagées par les Parties pour l'entretien des voiries.

ARTICLE 5 – DURÉE DU PROTOCOLE

Le présent Protocole entre en vigueur 1^{er} janvier 2017 et prendra fin à la date à laquelle les Parties signeront un accord de cession partielle de la Convention, aux fins de transfert définitif et complet de la ZAE au profit de la CAN.

Fait à Niort, en 3 exemplaires, le xxx

Pour la Ville de Niort
Jérôme BALOGE
Maire

Pour la CAN
Jérôme BALOGE
Président

Pour la SEM DSA
Coralie DENOUES
Présidente du conseil
d'administration et directrice
générale de DSA

ANNEXE 1 – ETAT DES LIEUX DE LA CONVENTION AU 31 DÉCEMBRE 2016

Annexer ici l'état des lieux tel que remis par le Concessionnaire à la Ville et à la CAN.

ANNEXE 2 – LISTE DES DOCUMENTS À REMETTRE PAR LE CONCESSIONNAIRE

Annexer la liste des documents manquants (arrêtés, décisions judiciaires, dossiers de litiges, actes de cession, location, vente des immeubles, cahier des charges, solde des marchés de travaux, etc.).