

Votants : 73

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 13 février 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 20 février 2023

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - OPÉRATION URBAINE NIORT RIBRAY - CHOIX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE L'OPÉRATEUR RETENU SUITE À L'APPEL À PROJETS HABITAT

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Cédric BOUCHET, Yamina BOUDAHMANI, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Emmanuel EXPOSITO, Noélie FERREIRA, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Yann JEZEQUEL, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Aurore NADAL, Frédéric NOURRIGEON, Richard PAILLOUX, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Mélina TACHE, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Patrice VIAUD, Nicolas VIDEAU, Valérie VOLLAND, Lydia ZANATTA.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Christelle CHASSAGNE à Dominique SIX, Olivier D'ARAUJO à François BONNET, Thibault HEBRARD à Aurore NADAL, Bastien MARCHIVE à Jérôme BALOGE, Eric PERSAIS à Christian BREMAUD, Franck PORTZ à Patricia DOUEZ, Claire RICHECOEUR à Jean-Pierre DIGET, Agnès RONDEAU à Thierry DEVAUTOUR, Florence VILLES à Nicolas ROBIN.

Titulaire absente suppléée :

Marie-Christelle BOUCHERY par Patrice VIAUD.

Titulaires absents :

Gérard EPOULET, Guillaume JUIN, Alain LIAIGRE, Lucy MOREAU, Rose-Marie NIETO, Michel PAILLEY.

Titulaires absents excusés :

Annick BAMBERGER, Clément COHEN, Marcel MOINARD.

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 20 FÉVRIER 2023

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - OPÉRATION URBAINE NIORT RIBRAY - CHOIX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE L'OPÉRATEUR RETENU SUITE À L'APPEL À PROJETS HABITAT

Monsieur **Christian BREMAUD**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Dans le cadre de la Politique de la Ville, le Conseil d'Agglomération du 24 septembre 2018 a décidé d'engager une opération de recyclage foncier et de renouvellement urbain du secteur Niort-Ribray inscrit en quartier prioritaire et composé de 58 pavillons appartenant à Deux-Sèvres Habitat dont la vacance était effective depuis plusieurs mois.

A l'issue des travaux de dépollution et de démolition confiés à Deux-Sèvres Habitat et réalisés fin 2020, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), pilote de l'opération, a acquis en juillet 2021 les terrains libérés de toute construction auprès de DSH en vue d'y réaliser un projet d'aménagement paysager et un projet d'habitat privé dont l'objectif est la mixité sociale, d'une part, et le soutien à la redynamisation et à l'image de ce quartier, d'autre part.

C'est dans ce contexte qu'un appel à projets auprès d'opérateurs habitat a été lancé le 24 janvier 2022. Il vise, dans un concept de quartier durable innovant aux plans social, urbain et environnemental, à illustrer les principes collectivement partagés dans le SCoT, le PCAET et le PLH à travers un projet qui favorise l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer l'habitat à partir de la prise en compte du mode de vie des habitants.

L'appel à projets a pour objet la cession de deux emprises foncières d'une contenance totale de 14 064 m² propriétés de la CAN, sur les îlots dénommés « îlot Village de Ribray » rue Dumont d'Urville (9 397 m²) et « îlot du Parc » rue Max Linder (4 667 m²). Il porte sur la qualité du projet urbain, architectural, paysager et environnemental et sur le montant de la charge foncière proposé. Il doit en outre répondre aux principes généraux d'un aménagement durable : occupation spatiale, formes urbaines, accès-desserte-mobilités, paysage-environnement-santé, énergie-qualité de l'air-adaptation au changement climatique, éco-gestion, modes constructifs responsables...

L'offre de logement doit, quant à elle, répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et développer une offre en adéquation avec les besoins de la population : vieillissement, décohabitation, mixité sociale et intergénérationnelle. Les produits cibles en neuf à proximité du centre-ville doivent donc répondre à la demande d'accueil des familles, des séniors et des étudiants en ville... ; le locatif social n'étant pas une cible sur ce secteur.

En terme programmatique, il a été estimé un capacitaire d'au minimum 130 logements sur l'ensemble des 2 îlots pouvant se répartir comme suit :

- Environ 70 logements en résidence séniors ;
- Environ 50 logements en résidence pour étudiants ;
- Environ 10 logements individuels pour les familles ou primo-accédant.

Après analyse des 7 offres réceptionnées, auditions de 5 candidats et négociations avec 3 équipes, le projet porté par le promoteur SOGEPROM (associé à Maud CAUBET architecte, FAAR paysagistes, F. BOUTTÉ BET environnement et le Groupe ARVI gestionnaire) a été jugé le plus adapté aux attentes en matière d'habitat pour le territoire et le plus cohérent en termes urbain, paysager, architectural et environnemental.

La programmation développe une Surface De Plancher globale (SDP) de 9 130 m² répartis de la manière suivante :

- 59 logements étudiants + 74 logements adaptés seniors au sein d'une résidence intergénérationnelle (de studios à T4) sur l'îlot Village de Ribray ;
- 17 maisons individuelles (T4-T5), dont 14 sur l'îlot du Parc et 3 sur l'îlot Village de Ribray ;
- 57 places de stationnement dont 40 places enterrées répondant aux besoins des résidences services et 17 places extérieures pour les maisons.

En termes d'aménagement, ce projet permet de donner une nouvelle vision du quartier en répondant à plusieurs enjeux :

- Un programme en lien avec son environnement naturel et urbain ;
- Une offre de logements diversifiée et intergénérationnelle ;
- Une architecture sobre, performante, durable et intégrée dans un paysage abondant, support de vivre ensemble ;
- Des usages et des services répondant aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

En terme de charges foncières, l'opérateur SOGEPROM achète l'assiette foncière appartenant à la CAN au prix de 1 750 000 € HT, soit environ 190 € HT / m² SDP ou 124 € HT / m² de foncier.

Afin de poursuivre la phase opérationnelle du projet et de permettre à l'opérateur d'engager ses études de maîtrise d'œuvre en vue d'un dépôt de permis d'aménager puis de pré-commercialiser ses logements, la CAN doit maintenant procéder à l'élaboration et à la signature, devant notaire, de la promesse de vente avec clauses suspensives en vue de la cession des terrains d'assiette à l'opérateur.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Adopte le projet proposé par SOGEPROM, désigné comme opérateur pour l'aménagement du secteur Niort-Ribray ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer la promesse de vente à intervenir avec l'opérateur en vue de céder les parcelles inscrites dans le périmètre opérationnel et libérées de toute construction au prix de 1 750 000 € HT ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer tout document nécessaire.

Le Conseil d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 73

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Aurore NADAL

Christian BREMAUD

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué