



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

**SEANCE DU 5 FÉVRIER 2024**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil municipal :  
le 30/01/2024

Publication :  
le 09/02/2024

**Délibération n° D-2024-37**

Convention opérationnelle d'action foncière pour la  
structuration du pôle Gare Niort Atlantique - Communauté  
d'Agglomération du Niortais - Etablissement Public Foncier  
Nouvelle-Aquitaine - Avenant n°3 - Modification des périmètres

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Florence VILLES

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Madame Valérie VOLLAND, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES

**Excusés :**

Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Mélina TACHE.

**Direction Action Coeur de Ville**

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration du pôle Gare Niort Atlantique - Communauté d'Agglomération du Niortais - Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine - Avenant n°3 - Modification des périmètres**

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Conformément aux délibérations-cadres et opérationnelles passées entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) les :

- 14 décembre 2015 pour garantir l'intervention de l'EPFNA en matière de maîtrise foncière ;
- 8 décembre 2016 pour assurer une action foncière destinée à favoriser la réhabilitation des centres-villes ou centres-bourgs ;
- 16 février 2017 pour la convention opérationnelle d'action foncière tripartite avec la CAN et l'EPFNA ;
- 4 décembre 2017, pour l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière, concernant le projet 1, correspondant au site de l'ancien Greta ;
- 11 février 2019 pour l'avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière concernant le projet 2 correspondant au site « ancienne usine Christol » et le projet 3 correspondant au site des immeubles 15 et 17 avenue de Paris.

Avec la mise en œuvre du projet de mutation urbaine du secteur Pôle Gare Niort-Atlantique et le réaménagement du secteur de l'ex-Greta en quartier d'habitat, la Ville de Niort, la CAN et l'EPFNA poursuivent le travail opérationnel de maîtrise foncière et de réhabilitation d'entités comprises dans les périmètres d'études, de veille et de réalisation. Cette convention arrivant à échéance le 17 avril 2024, il convient de la proroger.

Cet avenant n°3 a pour objet de :

- mettre à jour la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- modifier les périmètres d'intervention de l'EPFNA afin d'actualiser le périmètre de réalisation aux fonciers actuellement portés par l'EPFNA avec l'intégration du projet 3 « Hôtel des Ventes » 50-52 rue de la Gare et d'adapter les périmètres d'études et de veille aux attendus des collectivités en matière de renouvellement urbain ;
- proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que l'EPFNA procède à la rétrocession du site de l'ancien Greta à l'opérateur habitat SCCV APSPi avec lequel un compromis de vente a été signé le 15 juin 2021 pour la réalisation de 61 à 65 logements dont 44 logements collectifs et 17 à 21 maisons individuelles.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le projet d'avenant n°3 (ci-annexé) à la convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration du pôle gare Niort-Atlantique conclue avec la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et autoriser sa signature ainsi que tout document afférent.

*Monsieur Thibault HEBRARD n'ayant pas pris part à la délibération.*

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	1
Excusé :	3

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Florence VILLES**

**Jérôme BALOGÉ**



**niort agglo**  
Agglomération du Niortais



**AVENANT N°3**  
**CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-16-061 D'ACTION FONCIERE POUR LA**  
**STRUCTURATION DU POLE GARE NIORT-ATLANTIQUE**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)**  
**LA VILLE DE NIORT**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**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 Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du 8 février 2024,

Ci-après dénommée « **La CAN** » ;

**D'une part,**

**La Ville de Niort**, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° ..... en date du 5 février 2024,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**D'une part,**

**Et**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n°B-2024-.....,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part,**

## COMMUNE DE NIORT (79)

Avenant n°3- Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF

- Modification du périmètre d'études et de veille (Secteur Gare)
- Elargissement du Projet 1 à la parcelle CV0610 (acquises en 2020)
- Suppression du Projet 3 et remplacement par les parcelles BT0335 et 0423 (acquises en 2019)
- Ajout d'un périmètre de veille



# COMMUNE DE NIORT (79)

Avenant n°3- Quartier de la Gare

Périmètres d'intervention de l'EPF



# PRÉAMBULE

La Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 5 mai 2017 une convention opérationnelle (annexe n°1) d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique. Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 1<sup>er</sup> mars 2018 (annexe n°2) et d'un avenant n°2 signé le 22 mai 2019 (annexe n°3). Cette convention arrive à échéance le 17 avril 2024.

Le projet de la CAN consiste à assurer une modernisation et une optimisation du quartier de la gare de Niort dans le cadre de la structuration de la grande région. L'ambition de la CAN est inscrite dans le nom du projet, transcrit dans la convention : gare Niort-Atlantique.

L'objectif général est l'optimisation de l'utilisation de fonciers sous-utilisés à proximité d'un pôle structurant et de la place de la Brèche, au sein d'un axe gare-place plus affirmé et organisé.

Dans ce cadre, la CAN avait identifié un site majeur à reconverter (l'ancien GRETA), situé à proximité de l'avenue de Limoges. Ainsi, l'EPFNA a acquis le bâtiment de l'ancien GRETA le 29 mai 2019 auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine et l'ancien gymnase le 5 juin 2019 auprès de la Ville de Niort, le tout cadastré parcelle CV n° 634. Ces bâtiments ont été par la suite désamiantés et démolis par l'EPFNA. L'emprise foncière de ce site a été élargie par l'acquisition par l'EPFNA auprès de la Ville de Niort de la parcelle CV n°610 le 28 juillet 2020. Il s'agit d'une parcelle permettant l'accès au site depuis l'avenue de Limoges.

En parallèle des travaux de démolition des bâtiments, la CAN et l'EPFNA ont lancé un appel à projets en vue de réaliser sur ce site une opération de logements. 4 offres ont été reçues et à l'issue des auditions des opérateurs, la CAN a fait le choix de retenir ST-PIERRE IMMOBILIER par une délibération en date du 28 septembre 2020.

Le projet proposé par l'opérateur consiste en la création de 61 à 65 logements dont 44 logements collectifs (du T2 au T4) et 17 à 21 maisons individuelles (de 100 m<sup>2</sup>).

Le compromis de vente a été signé le 15.06.2021 avec la SCCV APSPI (société de projet constituée par ST-PIERRE IMMOBILIER associé à Atréalis Promotion) pour une cession d'un montant de 350 000 € HT. Cette cession devait intervenir avant le 15.01.2023. Cependant, en raison d'une modification du PLU pour ce projet et du contexte impactant le secteur du bâtiment, le permis de construire n'a été déposé qu'en mars 2022 et a été accordé le 04.07.2022.

De plus, un recours gracieux en date du 31.08.2022 a été déposé par des riverains du projet et a été rejeté par le Maire de Niort le 26.09.2022. Les riverains ont alors déposé un recours devant le Tribunal administratif le 28.11.2022 à l'encontre de la Ville de Niort et la SCCV APSPI visant à annuler le permis de construire.

De fait, cela impacte le calendrier de cession du foncier au profit de l'opérateur puisque celle-ci devait intervenir avant le 15.01.2023.

La convention opérationnelle arrivant à échéance le 17.04.2024 et n'ayant aucune visibilité sur le calendrier prévisionnel de sortie de cette opération, il convient de proroger la durée de la convention.

De plus, dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis suite à une préemption le bien sis 50-52 rue de la Gare correspondant à l'ancien Hôtel des Ventes dans le but de développer sur ce bien un projet tertiaire en lien avec Niort Tech. Pour le moment, aucun projet n'a pu aboutir. Une rétrocession de ce bien au profit de la CAN est envisagée courant de l'année 2024.

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Modifier le périmètre d'intervention de l'EPFNA afin notamment de mettre à jour le périmètre de réalisation en vue d'y intégrer les fonciers actuellement portés par l'EPFNA ;

- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que l'EPFNA procède à la rétrocession du site de l'ancien GRETA à l'opérateur.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)**

***Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.***

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### **ARTICLE 2 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION**

***Il est nécessaire de modifier les articles 2.1 et 2.2 de la convention « Les périmètres d'études et de veille sur lequel une démarche d'intervention foncière peut être engagée ». Voir carte page 2.***

La CAN et la Ville de Niort, au vu de l'avancée des réflexions sur ce secteur de la Gare souhaitent adapter les périmètres d'études et de veille foncière en procédant à :

- une réduction du périmètre de veille et d'études au Nord, en retirant le secteur Place de la Brèche / Avenue de Paris et à l'Ouest, en sortant le secteur de l'ancien hôpital ;
- un agrandissement du périmètre d'étude et de veille en intégrant le secteur Boulevard de Gaulle / rue Jean Jaurès en vue du projet Pôle Gare Niort-Atlantique - Phase 2 à horizon 2030.

***Il est également nécessaire de modifier l'article 2.3 de la convention « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée ».***

En ce sens, la parcelle CV n°610 est intégrée en périmètre de réalisation du projet n°1 de la convention correspondant au site de l'ancien GRETA, suite à son acquisition par l'EPFNA auprès de la Ville de Niort le 28.07.2020.

De plus, le projet n° 3 de la convention, correspondant aux biens sis 15 et 17 avenue de Paris, est supprimé du périmètre de réalisation suite à l'acquisition par la CAN et est remplacé le projet ci-dessous (cartes pages 2 et 3) :

- **Projet 3 : 50-52 rue de la Gare**

Foncier : L'EPFNA a acquis cette propriété cadastrée BT 335 et 423 (volumes 2 et 3) sise 50 et 52 rue de la Gare le 17.04.2019 suite à une préemption réalisée en février 2019. Ce bien correspond à l'ancien Hôtel des Ventes.

Projet : Cette acquisition devait permettre à la CAN de réaliser sur ce bien un projet à vocation tertiaire en lien avec le développement de Niort Tech et le besoin de proximité immédiate de la Gare.

La CAN a indiqué à l'EPFNA son rachat sur l'année 2024.

### **ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2025, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Ville de Niort  
représentée par son Maire,

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

La Communauté d'Agglomération  
du Niortais  
représentée par son Président,

**Jérôme BALOGE**

**Sylvain BRILLET**

**Jérôme BALOGE**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/.....en date du .....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°79-16-061

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2