

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 9 OCTOBRE 2017

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 03/10/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 16/10/2017

Délibération n° D-2017-398

Opération urbaine Sud avenue de Limoges - Convention
opérationnelle entre la commune de Niort et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine - Avenant n°1

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, 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 Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Christophe POIRIER, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU.

Secrétaire de séance : Yvonne VACKER

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Alain GRIPPON, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Dominique JEUFFRAULT, ayant donné pouvoir à Monsieur Simon LAPLACE, Monsieur Luc DELAGARDE, ayant donné pouvoir à Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Elisabeth BEAUVAIS, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Valérie BELY-VOLLAND, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG, Madame Monique JOHNSON, ayant donné pouvoir à Madame Isabelle GODEAU

Excusés :

Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Développement Urbain et
Habitat**

**Opération urbaine Sud avenue de Limoges -
Convention opérationnelle entre la commune de
Niort et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine - Avenant n°1**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Ville de Niort a décidé de poursuivre le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, et a approuvé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dite « Opération Sud avenue de Limoges », signée le 20 octobre 2015. La convention a pour objectif de valoriser les terrains acquis, dans le cadre d'un appel à projets et ainsi de pouvoir les céder à un ou des opérateurs avant l'échéance de la convention, fixée initialement au 31 décembre 2017.

Depuis la signature de la convention, l'EPF a mené une étude de préfaisabilité afin de renseigner la collectivité sur les conditions économiques, juridiques, techniques et financières de réalisation d'une opération d'aménagement et de construction sur le secteur d'intervention. Cette étude a permis à la Ville de Niort d'envisager un aménagement de l'ensemble du secteur en trois phases successives.

Les deux premières phases, les plus à l'Ouest du secteur, représentent une surface d'environ 8,4 hectares et ont vocation à accueillir principalement des logements, dont le nombre est estimé à environ 180. L'implantation de services de proximité pourrait s'envisager. Une large place serait également laissée aux espaces verts et paysagés ainsi qu'aux cheminements piétons afin de rendre le secteur attrayant pour de nouveaux habitants.

La troisième phase concerne les terrains situés le long de la rocade dont l'accessibilité est aujourd'hui limitée. La vocation de ces espaces ne pourra être définie qu'à moyen terme, par la collectivité.

Ainsi, conformément aux engagements de la convention, l'EPF a lancé une consultation d'opérateurs fin juillet 2017 en vue de céder les emprises foncières correspondant à la tranche 1, voire à la tranche 2 (optionnelle). Les réponses des opérateurs sont attendues pour la fin du mois d'octobre, l'objectif étant de signer les compromis de vente début 2018 et les actes de cession mi-2019.

Compte tenu des échéances évoquées ci-dessus, il convient de prolonger, par avenant, la durée de la convention passée avec l'EPF. Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019 afin de mener à terme la cession aux opérateurs et d'organiser le rachat par la Ville de Niort et/ou la Communauté d'Agglomération du Niortais des emprises foncières correspondant à la tranche 3.

Il est donc demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « Opération Sud Avenue de Limoges » à passer avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

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

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

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

Signé

Marc THEBAULT

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



AVENANT N° 1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 79 - 15 - 035

« OPERATION URBAINE SUD AVENUE DE LIMOGES »

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune 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°2017-482 en date du 9 octobre 2017,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2017- du 26 septembre 2017,
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes se dénomme désormais Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Commune de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'EPF, le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, initialement intégré dans une opération de ZAC pour laquelle l'EPF avait été sollicité mais que la Commune a souhaité stopper.

Les emprises foncières acquises par l'EPF ont ainsi été transférées dans une nouvelle convention dite « Opération Sud avenue Limoges », signée le 20 octobre 2015, avec pour objectif de les valoriser dans le cadre d'un appel à projets et ainsi de pouvoir les céder à un ou des opérateurs avant l'échéance de la convention, le 31 décembre 2017.

Depuis la signature de la convention, l'EPF a mené une étude de préfaisabilité afin de renseigner la Collectivité sur les conditions économiques, juridiques, techniques et financières de réalisation d'une opération d'aménagement et de construction sur le secteur d'intervention. Cette étude a ainsi permis à la Commune de Niort d'envisager un aménagement de l'ensemble du secteur en trois phases successives.

Les deux premières phases, les plus à l'Ouest, représentent une surface d'environ 8,4 hectares et accueilleraient principalement du logement. Des services de proximité sont éventuellement envisageables, en fonction des besoins. Une large place serait laissée aux espaces verts et paysagés ainsi qu'aux cheminements piétons afin de rendre le secteur attrayant pour de nouveaux habitants.

La troisième phase concerne les terrains situés le long de la rocade mais dont l'accessibilité est aujourd'hui limitée. La vocation de ces espaces ne pourra être définie qu'à moyen terme par la Collectivité.

Conformément aux engagements de la convention, la Commune et l'EPF ont donc lancé une consultation d'opérateurs fin juillet 2017 en vue de céder les emprises foncières correspondant à la tranche 1, voire à la tranche 2. Les réponses des opérateurs sont attendus pour la fin du mois d'octobre, l'objectif étant de pouvoir signer des compromis de vente début 2018 et les actes de cession mi-2019.

Parallèlement, l'EPF a poursuivi les démarches d'acquisition foncières et devrait acquérir avant fin 2017 le terrain d'environ 3 hectares qui accueillait des matériaux illicites de démolition et constitue une part importante de la tranche 2. D'un point de vue financier, le montant de cette acquisition, 270 000 €, vient s'ajouter aux 2,2 millions d'euros de portage foncier en cours par l'EPF.

Compte tenu des échéances évoquées ci-dessus, la Commune de Niort et l'EPF conviennent de prolonger la durée de la convention. Le présent avenant proroge donc la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019 afin de permettre de mener à terme la cession à opérateurs et d'organiser le rachat par la Commune et/ou la Communauté d'Agglomération du Niortais des emprises foncières correspondant à la tranche 3.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 4.1 – DUREE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2019, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Commune 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 , le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort
Représentée par son Maire

L'Établissement public foncier
représenté par son Directeur général,

Jérôme BALOGE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**

n° 2017/ en date du 2017.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CP 79 - 15 - 035