



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

**SEANCE DU 9 DÉCEMBRE 2024**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :  
le 03/12/2024

Publication :  
le 13/12/2024

**Délibération n° D-2024-459**

Convention opérationnelle d'action foncière - Etablissement  
Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine - "Opération urbaine sud  
avenue de Limoges" - Avenant n°6

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, 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 Guillaume JUIN, 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, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN

**Excusés :**

Madame Yvonne VACKER, Madame Cathy GIRARDIN.

**Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine**

**Convention opérationnelle d'action foncière -  
Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine -  
"Opération urbaine sud avenue de Limoges" -  
Avenant n°6**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Par délibération du Conseil municipal en date du 12 octobre 2015, la Commune de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, initialement intégré dans une opération de ZAC pour laquelle l'EPFNA avait été sollicité mais que la Commune a souhaité stopper. Les emprises foncières acquises par l'EPFNA ont ainsi été transférées dans une nouvelle convention dite « Opération Sud avenue de 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 fixée initialement au 31 décembre 2017.

A l'issue de la consultation et d'une période d'animation autour du projet et d'échanges avec les bailleurs et les opérateurs intéressés, la Commune a retenu, fin 2018, la proposition d'un aménageur privé, GPM Immobilier. Les années suivantes ont permis de poursuivre les discussions avec l'opérateur et d'aboutir à un projet répondant aux attentes de la collectivité en matière de densité sur un foncier de plus de 8 hectares, d'aménagement des espaces publics et de qualité architecturale et paysagère avec une programmation de 165 nouveaux logements en 2 tranches sous forme de lots à bâtir comprenant 138 lots en accession, 8 PSLA et 19 logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, un permis d'aménager a été autorisé le 4 novembre 2022.

Cinq avenants de prorogation à la convention opérationnelle initiale dénommée « Opération urbaine sud avenue de Limoges » se sont succédés notamment pour en proroger ses effets, programmer la cession foncière par l'EPFNA à l'opérateur désigné mais également valider une minoration foncière auprès de ce dernier d'un montant de 184 000 € notamment dans l'avenant n°4 approuvé par délibération D-2022-102 du Conseil municipal du 21 mars 2022.

Au cours du troisième trimestre 2024, l'opérateur a indiqué, ne plus être en capacité de poursuivre ce projet en raison des problématiques de commercialisation rencontrées sur cette opération. La convention opérationnelle arrivant à échéance au 31 décembre 2024 et après plus de 12 ans de portage foncier réalisé par l'EPFNA et un accompagnement dans la sortie de projet auprès de la Ville de Niort ainsi que de GPM Immobilier, aucune sortie opérationnelle du projet n'est envisageable à court et moyen terme.

L'EPFNA a souhaité ainsi ne pas proroger à nouveau la convention opérationnelle avec pour conséquence d'acter la cession du foncier porté au profit de la Ville de Niort. Ainsi, au 12 novembre 2024, le prix de revient du portage par l'EPFNA sur cette opération est de 2 038 562,76 € HT comprenant une TVA sur marge d'un montant de 2 696,63 € et une TVA sur totalité de 215 769,73 €, soit un prix de revient de 2 257 029,12 € TTC. Ce prix intègre une minoration foncière d'un montant de 184 000 €, sollicitée par la Ville de Niort et acceptée par l'EPFNA, au taux maximal autorisé par son règlement. La Ville de Niort a souhaité pouvoir anticiper le paiement de ce rachat pour partie sur l'exercice 2024 pour un montant de 800 000 € et d'étaler le paiement du solde sur les exercices 2025, 2026 et 2027 compte tenu des contraintes liées au projet de loi de finances 2025.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- accepter le paiement par anticipation à l'EPFNA d'un montant de 800 000,00 € TTC sur l'exercice budgétaire 2024 ;
- accepter la prorogation de la durée de la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 d'une durée de 6 mois, soit jusqu'au 30 juin 2025 ;

- autoriser la signature de l'avenant n°6 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « Opération urbaine sud avenue de Limoges en date du 20 octobre 2015 ainsi que le formulaire de validation du prix de cession relatif à la cession de l'ensemble du foncier par l'EPFNA au profit de la Ville de Niort.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Aurore NADAL**

**Jérôme BALOGÉ**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 - 2027



**AVENANT N° 6  
A 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° en date du 9 décembre 2024 ;  
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 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°C-2024-..... du 29 novembre 2024.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Commune de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'EPFNA, le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, initialement intégré dans une opération de ZAC pour laquelle l'EPFNA avait été sollicité mais que la Commune a souhaité stopper. Les emprises foncières acquises par l'EPFNA ont ainsi été transférées dans une nouvelle convention dite « Opération Sud avenue Limoges » (**annexe n° 1**), 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 fixée initialement au 31 décembre 2017.

Préalablement au lancement de l'appel à projet, l'EPFNA a mené une étude de pré faisabilité afin de renseigner la Commune de Niort 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 d'envisager un aménagement différencié avec, à l'Ouest, un secteur dédié au logement (Projet 1) et, à l'Est, un secteur dont la vocation nécessite encore d'être précisée par la collectivité (Projet 2).

Conformément aux engagements de la convention, la Commune et l'EPFNA ont donc lancé une consultation d'opérateurs fin juillet 2017 en vue de céder les emprises foncières correspondant au secteur Ouest. L'objectif était alors de pouvoir signer des compromis de vente début 2018 et les actes de cession mi-2019. Un avenant n° 1 à la convention opérationnelle (**annexe n° 2**) a ainsi été signé par la Commune et l'EPFNA le 12 octobre 2017 afin de prolonger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2019. Ce délai devait également permettre à la Commune d'organiser le rachat par elle-même ou un tiers des emprises foncières du secteur Est.

A l'issue de la consultation et d'une période d'animation autour du projet et d'échanges avec les bailleurs et les opérateurs intéressés, la Commune a retenu, fin 2018, la proposition d'un aménageur privé. Les échanges alors engagés avec ce dernier n'ayant pas permis à la Commune de se positionner sur une sortie opérationnelle avant l'échéance de la convention, un nouvel avenant n° 2 (**annexe n° 3**) a été signé le 30 décembre 2019 afin de prolonger la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Dans l'intervalle, dans le cadre du projet stratégique action Cœur de ville, cette opération est repérée comme une des actions stratégiques en matière d'habitat.

Durant l'année 2020, les discussions avec l'opérateur se sont poursuivies afin d'aboutir à un projet répondant aux attentes de la collectivité en matière de densité, d'aménagement des espaces publics et de qualité architecturale et paysagère avec une programmation de 165 nouveaux logements en 2 tranches sous forme de lots à bâtir comprenant 138 lots en accession, 8 PSLA et 19 logements locatifs sociaux.

L'étude d'impact engagée par l'opérateur a été retardée du fait de la crise sanitaire et le rendu n'était envisageable qu'à partir du second semestre 2021. De fait, le lancement du chantier par l'opérateur et donc la cession foncière par l'EPFNA avaient été envisagés à partir de mi-2022. Un avenant n°3 (**annexe n°4**) a ainsi été signé le 10 décembre 2020 afin de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

Le Conseil municipal a délibéré le 28 juin 2021 sur le projet et la charge foncière proposée par l'opérateur (GPM Immobilier) ainsi que sur le principe d'une cession en 2 tranches. Les compromis de vente ont été signés le 9 mars 2022 pour une cession de la 1<sup>ère</sup> tranche programmée avant le 30 août 2022 et une cession de la 2<sup>nde</sup> tranche avant le 31 décembre 2022.

Au regard du montant de travaux à engager par l'opérateur et du coût de maîtrise foncière par l'EPFNA ainsi que des coûts de dépollution et de démolition engagés, le montant de la charge foncière proposée par l'opérateur était alors inférieur aux dépenses réalisées par l'EPFNA pour la maîtrise du bien.

En raison de ce déséquilibre lié aux travaux importants nécessaires à la requalification de cette friche industrielle et compte-tenu de la participation financière de la Commune au projet, le Conseil

d'administration de l'EPFNA, réuni le 10 mars 2022, a validé le principe d'une minoration foncière d'un montant de 184 000 €. Cette minoration a ensuite été inscrite dans la convention à travers un avenant n°4 (**annexe n°5**) signé le 2 juin 2022.

Parallèlement, l'opérateur a déposé début 2022, comme il s'y était engagé, une demande de permis d'aménager mais l'instruction du dossier a pris plus de temps que prévue et la délivrance de l'autorisation n'a pu intervenir qu'à l'issue de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet, en octobre 2022.

La cession de la 1<sup>ère</sup> tranche à l'opérateur, initialement prévue en août 2022, devait intervenir en février 2023, une fois les procédures finalisées. En suivant, la cession de la 2<sup>nd</sup>e tranche, quant à elle, devait intervenir en juin 2024. Un avenant n°5 (**annexe n°6**) a ainsi été signé le 21 décembre 2022 pour prolonger le portage jusqu'au 31 décembre 2024.

En raison des difficultés de commercialisation de l'opération, l'opérateur a proposé un redécoupage du projet en 5 tranches ce qui amenait à une cession de la dernière tranche à l'opérateur en juin 2029. La Commune et l'EPFNA n'ont pas souhaité un portage au-delà de 2027. De plus, la Commune a souhaité que l'opérateur puisse revoir son projet afin qu'il soit mieux adapté au marché actuel sur Niort.

Cependant, au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, l'opérateur a indiqué, ne plus être en capacité de poursuivre ce projet en raison des problématiques de commercialisation rencontrées sur cette opération.

Ainsi, la convention arrivant à échéance au 31 décembre 2024 et après plus de 12 ans de portage foncier réalisé par l'EPFNA et un accompagnement dans la sortie de projet auprès de la Ville de Niort, aucune sortie opérationnelle du projet n'est envisageable à court-moyen terme.

En conséquence, l'EPFNA doit céder l'ensemble du foncier porté au profit de la Ville de Niort garante au titre de la convention opérationnelle qui nous lie au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025. Au 12 novembre 2024, le prix de revient du portage par l'EPFNA sur cette opération est de 2 038 562,76 € HT (déduction faite de la minoration foncière d'un montant de 184 000 €) comprenant une TVA sur marge d'un montant de 2 696,63 € et une TVA sur totalité de 215 769,73 €, soit un prix de revient de 2 257 029,12 € TTC.

La Ville de Niort a souhaité pouvoir anticiper le paiement de ce rachat pour partie sur l'exercice 2024 et le différer sur les exercices 2026 et 2027 compte tenu du montant important représenté par celui-ci.

Le présent avenant a ainsi 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 ;
- Mettre en place le paiement anticipé sur l'exercice 2024 ;
- Mettre en place le paiement différé sur les exercices 2026 et 2027 ;
- Proroger la durée de la convention au 30 juin 2025 le temps que la cession au profit de la Ville de Niort se concrétise.

## **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 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT ANTICIPE**

***Un paragraphe « Paiement anticipé » est ainsi ajouté à l'article 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION - de la convention initiale.***

### **2.1. Disposition et contexte**

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti. Dans le cadre du rachat des fonciers cités plus haut, par la Ville de Niort, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière sur l'exercice 2024.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°79-15-035, l'EPFNA est propriétaire des parcelles cadastrées HI 146, 147, 148, 149, 150 et 151 sises avenue de Limoges à Niort.

Le prix du foncier étant d'un montant relativement élevé et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir, d'une part un versement d'avance sur commande par voie du paiement anticipé. Le présent échelonnement de paiement engage la Ville de Niort à verser sur l'exercice 2024 à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'opération. Ainsi, la Ville de Niort verse en 2024, une avance sur le prix de vente du bien, soit la somme

de 800 000,00 € TTC, mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et de la cession de la pleine propriété.

## **2.2. Annuité et échéancier**

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles, lissée sur la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée a une échéance au 30 juin 2027 (article 4 du présent avenant n°6 à la convention opérationnelle n°79-15-035).

Au 12 novembre 2024, le prix de revient du portage par l'EPFNA sur cette opération est de 2 038 562,76 € HT (déduction faite de la minoration foncière d'un montant de 184 000 €) comprenant une TVA sur marge d'un montant de 2 696,63 € et une TVA sur totalité de 215 769,73 €, soit un prix de revient de 2 257 029,12 € TTC.

Afin de faciliter la cession de l'ensemble du foncier au profit de la Ville de Niort, il est envisagé d'amortir, par une avance sur paiement, le montant de 800 000,00 € TTC sur l'exercice 2024.

## **2.3. Règlement de l'échéance**

Pour l'échéance du paiement anticipé sur l'exercice 2024 pour la Ville, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour la collectivité, cette annuité versée sur l'exercice 2024, dans la cadre du paiement anticipé, sera considérée comme une avance sur commande (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). Il revient à la collectivité de veiller à prévoir les crédits nécessaires pour le paiement de cette avance.

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivants la décision de résiliation.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

## **2.4. Transfert de propriété**

Le paiement échelonné anticipé mis en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, l'annuité sur l'exercice 2024 sera considérée comme une avance. Le transfert de propriété et de jouissance se fera à la date de signature de l'acte notarié.

## **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFERE**

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées HI 146, 147, 148, 149, 150 et 151 sises avenue de Limoges, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la convention opérationnelle, par la Ville de Niort, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

***Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé.***

### **3.1. Disposition et contexte**

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°79-15-035, l'EPFNA est propriétaire des parcelles cadastrées HI 146, 147, 148, 149, 150 et 151 sises avenue de Limoges à Niort.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Ville de Niort, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Ville de Niort à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

### **3.2. Calcul du prix de cession**

Au 12/11/2024, le prix de revient de cette opération s'élève à 2 038 562,76 € HT comprenant une TVA sur marge d'un montant de 2 696,63 € et une TVA sur totalité de 215 769,73 €, soit un prix de revient de 2 257 029,12 € TTC.

La Ville de Niort a délibéré le 9 décembre 2024 sur le rachat du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 2 257 029,12 € TTC. Cette cession doit intervenir au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025.

### **3.3. Différé de paiement**

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente à juste date, prenant en compte le paiement anticipé de 800 000,00 € TTC sur l'exercice 2024 :

- 2025 : signature de l'acte authentique de vente avant le 30 juin 2025 : paiement comptant de 485 676,40 € TTC au jour de la signature de l'acte ;
- 2026 : paiement de 485 676,40 € TTC avant le 30 juin 2026 ;
- 2027 : paiement du solde du prix de vente de 485 676,32 € TTC avant le 30 juin 2027.

Le présent différé de paiement engage la Ville de Niort à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

### **3.4. Règlement des échéances**

Le premier versement devra se faire comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

### **3.5. Apurement des comptes**

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes le 12/11/2024 et la signature de l'acte notarié avant le 30 juin 2025, comme la taxe foncière au titre de l'année 2024), l'EPFNA sollicitera le règlement du solde du compte de gestion, dans les trois ans à compter de la date de signature de la présente vente, auprès de la collectivité, via une facture d'apurement, une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement.

## **ARTICLE 4 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

***Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :***

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2025**, date butoir pour la signature de l'acte de vente.

Les autres dispositions de la convention n° 79-15-035 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort  
représentée par son Maire,

**Jérôme BALOGÉ**

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

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/ en date du

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

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 5 : Avenant n° 4 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 6 : Avenant n° 5 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Cession d'un bien par l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine

### **VALIDATION DU PRIX DE CESSION**

(À retourner par courrier électronique : [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) ou par courrier postal : EPFNA, 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 Poitiers cedex)

- Vu** la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la Commune de Niort et l'EPFNA, signée le 20 octobre 2015 ;
- Vu** l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la Commune de Niort et l'EPFNA, signé le 12 octobre 2017 ;
- Vu** l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la Commune de Niort et l'EPFNA, signé le 30 décembre 2019 ;
- Vu** l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la Commune de Niort et l'EPFNA, signé le 10 décembre 2020 ;
- Vu** l'avenant n°4 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la Commune de Niort et l'EPFNA, signé le 2 juin 2022 ;
- Vu** l'avenant n°5 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « opération urbaine Sud avenue de Limoges » entre la Commune de Niort et l'EPFNA, signé le 21 décembre 2022 ;

#### **1) Désignation des biens cédés par l'EPFNA**

**Figurant ainsi au cadastre :**

Section	N°	Adresse	Surface	Nature	Zonage PLUi-D
HI	146	428 avenue de Limoges	01ha 80a 49ca	Terrain nu	1AU
HI	147	428 avenue de Limoges	02ha 16a 97ca	Terrain nu	1AU
HI	148	428 avenue de Limoges	01ha 44a 64ca	Terrain nu	1AU
HI	149	428 avenue de Limoges	01ha 49a 63ca	Terrain nu	1AU
HI	150	428 avenue de Limoges	01ha 37a 29ca	Terrain nu	1AU
HI	151	428 avenue de Limoges	00ha 00a 22ca	Terrain nu	1AU

*Parcelles d'une contenance totale de 82 924 m<sup>2</sup> sur la ville de Niort*

#### **2) Désignation de l'acquéreur**

Nom : VILLE DE NIORT

Adresse : 1 place Martin Bastard – CS 58755 - 79027 Niort Cedex

Représentant : M. Jérôme BALOGE, Maire

#### **3) Contexte :**

Dans le cadre d'une précédente convention opérationnelle « Vallée Guyot » (signée le 02/03/2012 avec la Ville de Niort et la CAN), l'EPFNA a acquis plusieurs fonciers à partir de 2012 sur le secteur « Sud avenue de Limoges ». Ces acquisitions se sont achevées en 2022. En 2015 et 2016, l'EPFNA a réalisé des travaux de désamiantage et démolition.

Le projet de la Ville de Niort consistait à réaliser une opération d'aménagement et de construction, prévue dans l'OAP du PLU pour laquelle un appel à projets a été lancé en juillet 2017 en vue de céder à un opérateur les emprises foncières maîtrisées. Après une période d'animation autour du projet et d'échanges avec les bailleurs et les opérateurs intéressés, la Ville a retenu fin 2018, la proposition d'un aménageur privé (GPM IMMOBILIER). L'EPFNA a signé des compromis de vente avec cet opérateur le 09/03/2022 pour la construction de 165 nouveaux logements en 2 tranches sous forme de lots à bâtir. Cependant, suite aux problématiques de commercialisation rencontrées par l'opérateur, ce dernier n'a pas été en capacité de procéder à l'acquisition de cette 1<sup>ère</sup> tranche et envisageait un découpage du projet en 5 tranches, ce que la Ville a décliné.

Faute de commercialisation suffisante dans un contexte de crise du logement, l'opérateur n'est plus en capacité de poursuivre cette opération.

En conséquence, le projet se retrouve sans perspective de sortie opérationnelle. Dans le cadre de la convention qui arrive à échéance au 31/12/2024, la cession de l'ensemble du foncier à la Ville de Niort interviendra avant le 30 juin 2025.

#### 4) Détail du prix de cession (HT) arrêté au 12/11/2024

DETAIL DES COUTS	MONTANT en € HT	TVA	MONTANT en € HT	TVA
<b>PRIX D'ACHAT</b>				
Foncier	1 129 244,93		602 148,00	120 429,60
Minoration foncière (CA-2022-023)	-184 000,00			
Indemnité de emploi				
Frais d'éviction				
Frais d'actes & huissier non soumis	354,89			
Quote part taxes foncières	631,19		230,16	46,03
<b>TOTAL PRIX D'ACHAT (A)</b>	<b>946 231,01</b>		<b>602 378,16</b>	<b>120 475,63</b>
<b>CALCUL DE LA MARGE</b>				
<b>Autres dépenses à l'achat</b>				
Frais d'actes & huissier	6 193,73	1 238,75	15 805,23	3 161,05
Frais d'avocats	2 997,40	599,48		
Frais d'agence				
Frais de géomètre	1 642,00	328,40		
Etudes & diagnostics	2 650,00	530,00		
Démolition & travaux de sécurisation			412 240,04	82 448,01
<b>s/total autres dépenses à l'achat (B)</b>	<b>13 483,13</b>	<b>2 696,63</b>	<b>428 045,27</b>	<b>85 609,06</b>
<b>Autres dépenses pendant le portage</b>				
Impôts pendant le portage			47 986,00	9 597,20
Frais financiers				
Frais SAFER				
Frais de géomètre				
Autres dépenses (à préciser)				
Assurance pendant le portage			602,19	120,44
Autres taxes			665,00	133,00
Frais de gestion				
Frais de gardiennage				
<b>s/total autres dépenses pendant le portage (C)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49 253,19</b>	<b>9 850,64</b>
<b>Frais / Recettes annexes</b>				
Loyers & divers remboursements			-828,00	-165,60
<b>s/total frais/recettes annexes (D)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-828,00</b>	<b>-165,60</b>
<b>TOTAL MARGE (E) = (B+C+D)</b>	<b>13 483,13</b>	<b>2 696,63</b>	<b>476 470,46</b>	<b>95 294,10</b>
<b>TOTAL PRIX D'ACHAT + MARGE HT (A + E)</b>	<b>959 714,14</b>		<b>1 078 848,62</b>	
<b>TVA SUR MARGE</b>		<b>2 696,63</b>		
<b>TVA SUR TOTALITE</b>				<b>215 769,73</b>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>962 410,77</b>		<b>1 294 618,35</b>	

Prix de cession HT	2 038 562,76 €
<i>Dont minoration foncière</i>	<i>184 000,00 €</i>
TVA sur marge	2 696,63 €
TVA sur totalité	215 769,73 €
<b>Prix de cession TTC</b>	<b>2 257 029,12 €</b>

### **5) Paiement du prix**

Un paiement anticipé d'un montant de 800 000,00 € TTC sera réalisé sur l'exercice 2024 suivant la signature de l'avenant n°6 à la convention opérationnelle.

De plus, un différé de paiement sera inscrit dans l'acte à intervenir au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025 :

- 1<sup>er</sup> paiement comptant à la signature de l'acte de vente avant le 30 juin 2025 d'un montant de 485 676,40 € TTC ;
- 2<sup>ème</sup> paiement d'un montant de 485 676,40 € TTC avant le 30 juin 2026 ;
- 3<sup>ème</sup> paiement du solde du prix de vente d'un montant de 485 676,32 € TTC avant le 30 juin 2027.

### **6) Mise en œuvre de la minoration foncière**

Une minoration foncière d'un montant de 184 000 € a été attribuée par le conseil d'administration de l'EPFNA le 10/03/2022 et inscrite par voie d'avenant n°4 à la convention opérationnelle sur la base de l'offre en logement locatif social devant être développé à l'échelle du projet.

Une clause devra ainsi figurée dans l'acte de vente indiquant l'obligation pour la Ville de Niort de produire du logement locatif social dans le cadre d'une future opération de logements sur ce site.

### **7) Apurement des comptes**

L'apurement du compte de gestion sera réalisé sur facture à la collectivité signataire de la convention en dehors de l'acte de cession dans les 3 ans à compter de la date de signature de l'acte.

### **8) Conditions de vente**

La cession de ce foncier, nécessite notamment **pour la Ville** :

- De demander une évaluation du prix du bien auprès du Service du Domaine, le cas échéant ;
- De passer, en conseil municipal, **une délibération visant à acquérir la pleine propriété du foncier** en reprenant les modalités de vente (situation du bien, acquisition par l'EPFNA, etc.) ;
- De transmettre de ladite délibération revenue du contrôle de légalité à l'EPFNA.

### **9) Coordonnées du Notaire rédacteur de l'acte**

EPFNA : Maître Kristel COURT - 45 allées de Chartres - 33 000 BORDEAUX  
Ville de Niort (*à compléter*) :

À NIORT, le

Signature et Cachet

