

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 21 MARS 2022**

**Délibération n° D-2022-102**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :  
le 15/03/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 28/03/2022

Convention opérationnelle d'action foncière - Établissement  
Public Foncier de Nouvelle Aquitaine - Opération urbaine sud  
avenue de Limoges - Avenant n°4 - Approbation de la  
minoration foncière

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, 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, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC

**Excusés :**

Monsieur Michel PAILLEY.

**Direction Action Coeur de Ville**

**Convention opérationnelle d'action foncière -  
Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -  
Opération urbaine sud avenue de Limoges - Avenant  
n°4 - Approbation de la minoration foncière**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Par délibération du Conseil municipal en date 12 octobre 2015, la commune de Niort a approuvé une convention opérationnelle d'action foncière avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) pour l'Opération urbaine « Sud avenue Limoges » dédiée au logement.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°3 approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 23 novembre 2020 prolongeant la date d'achèvement de la convention au 31 décembre 2022 permettant à l'opérateur de disposer des conditions nécessaires au lancement de son chantier et donc la cession foncière par l'EPFNA.

Dans l'intervalle, le Conseil municipal a délibéré le 28 juin 2021 sur le projet et la charge foncière proposés par l'opérateur (GPM Immobilier) ainsi que sur le principe d'une cession en 2 tranches.

Les compromis de vente sont en cours de signature pour une cession de la 1ère tranche programmée avant le 30 août 2022 et une cession de la seconde tranche avant le 31 décembre 2022.

Le programme prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant au total la construction de 165 logements dont 8 en prêt social location-accession (PSLA) et 19 logements locatif sociaux.

Eu égard au 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 et le montant de la charge foncière proposée par l'opérateur, la Ville de Niort a sollicité auprès de l'EPFNA l'octroi d'une minoration foncière.

A l'appui de la mobilisation partenariale, nouée dès l'avenant n°1 - projet stratégique Action Coeur de Ville, le Conseil d'administration de l'EPFNA en date du 10 mars 2022 a accordé l'attribution d'une minoration foncière de 184 000 € HT. Conditionnée à la signature des actes de vente avec l'opérateur, la minoration foncière sera réalisée en 2 temps, 104 000 € pour la première cession puis 80 000 € pour la seconde.

Ainsi, l'avenant n°4 à la convention opérationnelle d'action foncière de « l'Opération urbaine sud avenue de Limoges » porte sur :

- l'objet de la minoration foncière ;
- le montant de la minoration attribuée par le conseil d'administration ;
- le détail des modalités de calcul de la minoration foncière.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°4 à la convention opérationnelle d'action foncière EPFNA-Ville de Niort pour « L'opération urbaine sud avenue de Limoges » ;

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

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

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

Signé

Bastien MARCHIVE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



**AVENANT N° 4  
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 en date du .....

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 Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2022-XX du 10 mars 2022,

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 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.

La modification engagée de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur dans le plan local d'urbanisme devrait être effective d'ici le 1<sup>er</sup> trimestre 2022. 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 sont aujourd'hui raisonnablement envisageables 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 proposés par l'opérateur (GPM Immobilier) ainsi que sur le principe d'une cession en 2 tranches.

Les compromis de vente seront signés début 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 est inférieur aux dépenses engagées 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, cette dernière a sollicité auprès de l'EPFNA l'octroi d'une minoration foncière, qui a été accordée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 10 mars 2022.

Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 10 mars 2022.

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

### **ARTICLE 1 - OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE L'OPERATION « SUD AVENUE DE LIMOGES »**

#### **ARTICLE 1.1 - OBJET DE LA MINORATION FONCIERE**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de requalification d'une friche industrielle sur la commune de Niort par la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant au total la construction de 165 logements dont 8 PSLA et 19 logements locatif sociaux.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet stratégique action Cœur de ville de la Ville de Niort. En effet, elle constitue l'une des fiches actions de la convention-cadre Action Cœur de Ville signée le 16 juillet 2018 entre la Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et les différents partenaires financeurs dont l'EPFNA. Il s'agit d'une opération d'aménagement en renouvellement urbain en lieu et place d'une ancienne friche industrielle dépolluée et démolie par l'EPFNA dans le cadre du portage foncier.

Au regard des coûts d'acquisition du foncier, des coûts de travaux de désamiantage et de démolition s'agissant d'une opération en renouvellement urbain (résorption de friche industrielle) et de la réalisation dans le programme d'une partie de logements locatifs sociaux et de PSLA, l'opérateur ne peut pas présenter une charge foncière permettant de couvrir l'ensemble des frais prévisionnels du portage foncier.

Compte-tenu des coûts importants de requalification de cette friche industrielle, de la charge foncière proposée par l'opérateur et de l'effort financier de la Ville de Niort, cette dernière a sollicité l'octroi d'une minoration foncière.

#### **ARTICLE 1.2 - MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Par une délibération en date du 10 mars 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour le projet d'aménagement sur le secteur Sud avenue de Limoges, commune de Niort.

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 184 000 € HT, soit 37,6 % du montant prévisionnel du reste à charge de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur.

**ARTICLE 1.3 - DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE**

Compte tenu du niveau de dépenses engagées par l'EPFNA sur cette opération et du montant de la charge foncière proposé par l'opérateur, le reste à charge de la Commune s'élève, de manière prévisionnelle, à **611 538,91€ € HT**

De fait, le montant de 184 000 € de minoration proposée représente donc environ 37,6 % du reste à charge de la Commune.

**ARTICLE 1.4 - CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le projet d'aménagement dit « opération Sud avenue de Limoges » par le développement d'une offre de logements comprenant des logements locatifs sociaux.

Cette cession devant intervenir en 2 tranches, la mise en œuvre de la minoration foncière sera également réalisée en 2 temps, à savoir 104 000 € pour la première cession puis 80 000 € pour la seconde, et conditionnée à la signature des actes de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération.

La Commune de Niort s'engage à prendre à sa charge le reste à charge de la collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

**Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :**

- Cession du foncier (tranche 1) à l'opérateur (GPM Immobilier) : août 2022
- Cession du foncier (tranche 2) à l'opérateur (GPM Immobilier) : décembre 2022

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

La Commune de Niort  
représentée par son Maire,

**Jérôme BALOGE**

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° 2022/XX 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

*Avenant n°4 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035*