

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 21 MARS 2022**

**Délibération n° D-2022-103**

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 - Requalification de l'ilot  
Denfert-Rochereau - 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 -  
Requalification de l'îlot Denfert-Rochereau - 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 du 04 décembre 2017, la commune de Niort a approuvé une convention opérationnelle d'action foncière avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) pour la requalification de l'îlot Denfert -Rochereau.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°3 approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 22 novembre 2021 prolongeant la date d'achèvement de la convention au 30 juin 2022, permettant à l'opérateur de finaliser son projet et d'engager sa réalisation et à la Ville de Niort de délibérer sur la cession du foncier porté par l'EPFNA, avant le 30 juin 2022.

Le programme prévoit d'une part, la création par la SEMIE des locaux de France Service en rez-de-chaussée qui seront cédés en vente en état de futur achèvement (VEFA) à la Ville de Niort et d'autre part, des locaux à destination d'activité tertiaire – service sur les deux niveaux supérieurs.

Eu égard à la requalification complexe de l'îlot en tissus urbain ancien, du coût de maîtrise foncière par l'EPFNA et du 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 Cœur de Ville, le Conseil d'administration de l'EPFNA en date du 10 mars 2022 a accordé l'attribution d'une minoration foncière de 200 000 € HT.

Ainsi, l'avenant n°4 à la convention opérationnelle d'action foncière de la Requalification de l'îlot Denfert-Rochereau au centre de la Ville de Niort 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 la requalification de l'îlot Denfert-Rochereau ;

- 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 °79-17-016**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT DENFERT-ROCHEREAU**

**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

La Ville de Niort et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 18 décembre 2017 une convention opérationnelle (annexe n°1) dédiée au projet de requalification de l'îlot Denfert-Rochereau et intégrant les biens acquis par l'EPFNA sous l'empire de l'ancienne convention d'adhésion-projet « OPAH-RU Cœur de Ville » signée le 8 avril 2010.

Par un avenant n° 1 signé 19 juin 2019 (annexe n°2), le portage foncier des biens acquis au titre de la convention a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2020 afin de mener à bien un appel à projets pour retenir un candidat et procéder au compromis de vente entre l'EPFNA et l'opérateur retenu.

L'appel à projet engagé en 2019 a permis de retenir la SEMIE en tant qu'opérateur pour renouveler l'ensemble patrimonial avec, dans le cadre de la Politique de la Ville, le déploiement des fonctions du projet de France Service sur le rez-de-chaussée des immeubles portés par l'EPFNA et des espaces destinés à des activités tertiaire aux étages, l'ensemble prenant soin de s'articuler avec le projet lauréat de concours d'architecture urbain et paysager de l'îlot Denfert Rochereau, porté par la Ville de Niort.

Un avenant n°2 à la convention (annexe n°3) a été signé le 10 décembre 2020 qui prévoyait une prorogation du portage jusqu'au 31 décembre 2021 afin de permettre une cession du foncier à la SEMIE avant cette échéance. Cependant, le montage opérationnel du projet ayant pris du retard, la Ville de Niort a sollicité l'EPFNA pour bénéficier d'une nouvelle prolongation de portage, sur un temps très limité (6 mois).

De fait, un avenant n°3 (annexe n°4) a été signé le 16 décembre 2021 afin de proroger la convention jusqu'au 30 juin 2022 dans le but de permettre à l'opérateur de finaliser son projet et d'engager sa réalisation et à la Ville de Niort de délibérer sur la cession du foncier porté par l'EPFNA, la cession du foncier à la SEMIE devant intervenir avant le 30 juin 2022.

Après échanges entre les services de la Ville et la SEMIE, le projet prévoit la démolition partielle des immeubles et la préservation d'un immeuble de caractère (bâtiment ex-CAPEB situé à l'angle de la place de Strasbourg et de la rue Chabot) combiné à la création d'un immeuble neuf venant s'y adosser rue Chabot.

Le programme prévoit d'une part la création par la SEMIE de locaux pour un équipement à usage administratif pour la Ville en rez-de chaussée qui seront céder en VEFA à la Ville de Niort et des locaux à destination d'activités tertiaires-services sur les deux niveaux supérieurs.

Eu égard à la requalification complexe de l'îlot en tissu urbain ancien, du coût de maîtrise foncière par l'EPFNA et du 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.

Au regard du montant de travaux à engager par l'opérateur et du coût de maîtrise foncière par l'EPFNA, 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 l'îlot, à l'appui de la mobilisation partenariale, nouée dès l'avenant n°1-projet stratégique Action Cœur de Ville, 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 « REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DENFERT-ROCHEREAU »**

#### **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'un îlot en secteur prioritaire Politique de la Ville sur la commune de Niort par le développement du projet de France Service sur le rez-de-chaussée des immeubles portés par l'EPFNA et des espaces destinés à des activités tertiaires - services aux étages.

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 CAN et les différents partenaires financeurs dont l'EPFNA.

Au regard des coûts d'acquisition du foncier ainsi que la réalisation dans le programme de locaux de services au public, 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 cet îlot, 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 de requalification de l'îlot Denfert-Rochereau, commune de Niort.

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 200 000 € HT, soit 52,2 % 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 479 111,46 € HT.

De fait, le montant de 200 000 € de minoration proposée représente donc environ 52,2 % 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 de requalification de l'îlot Denfert-Rochereau par le développement de services au public et de services de santé au sein d'un quartier Politique de la Ville en lieu et place de locaux vacants et dégradés.

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 à l'opérateur (SEMIE) : Juin 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° 79-17-016

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 79-17-016

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 79-17-016

Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 79-17-016