



---

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

---

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil Municipal :  
le 14 mars 2005

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :  
le 31 mars 2005

**SEANCE DU 24 mars 2005**

**Place de la Brèche - Lancement d'une consultation en vue de  
retenir un aménageur par convention de mandat pour la réalisation  
de la partie haute de la Brèche**

[\[Annexe\]](#)

**Président :**

**M. Alain BAUDIN**

**Présents :**

***Adjoints :***

Mme Françoise BILLY, M. Gérard NEBAS, M. Gilles FRAPPIER, Mme Jeanine BIMES, M. Luc DELAGARDE, Mme Nicole GRAVAT, M. Guillaume JUIN, M. Rodolphe CHALLET, M. Paul SAMOYAU, Mlle Fabienne RAVENEAU, M. Amaury BREUILLE, M. Robert PLANTECOTE, M. Jacques LAMARQUE, Mme Geneviève RIZZI

***Conseillers :***

Mme Andrée CHAREYRE, M. Michel GENDREAU, Mme Nathalie BEGUIER, M. Rémy LANDAIS, Mlle Karen NALEM, Mme Madeleine CHAIGNEAU, Mme Marie-Edith BERNARD, Mme Valérie UZANU, Mme Catherine REYSSAT, M. Michel PAILLEY, Mme Danièle GANDILLON, M. Bernard JOURDAIN, Mme Isabelle RONDEAU, M. Yannick TARDY, M. Alain GARCIA, Mme Jacqueline LEFEBVRE, M. Franck GIRAUD, Mme Elisabeth BEAUVAIS, Mme Claudie LAROCHE, M. Marc THEBAULT, Mme Michelle LE FRIANT, M. Jean-Louis EPPLIN, M. Stéphane

TRONEL

**Secrétaire de séance :**

Monsieur Rodolphe CHALLET

**Excusés ayant donné pouvoir :**

M. Gérard ZABATTA donne pouvoir à Mme Geneviève RIZZI.

Mme Annie COUTUREAU donne pouvoir à Mme Françoise BILLY.

M. Dominique GUIBERT donne pouvoir à Mme Claudie LAROCHE.

**Excusés :**

*Conseillers :*

Mme Catherine DEGUERCY, Mme Françoise HALAT, M. Joël RENOUX, Mme Christabelle CHOLLET

**CONSEIL MUNICIPAL DU 24 mars 2005**

**DELIBERATION D20050134**

**AMERU**

**Place de la Brèche - Lancement d'une consultation en vue de  
retenir un aménageur par convention de mandat pour la  
réalisation de la partie haute de la Brèche**

Monsieur Gilles FRAPPIER, Adjoint au Maire, expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la Commission Générale,

Sur proposition du Maire,

De par notre volonté affirmée de réaliser un projet urbain cohérent nous avons souhaité, jusqu'à présent, porter l'ensemble

des études de la place de la Brèche alors qu'à terme la Ville de Niort n'a pas vocation à être maître d'ouvrage et/ou exploitante de l'ensemble des composantes de la place.

Les études de la maîtrise d'oeuvre sur les avants projets détaillés nous ont permis, avec l'appui de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, de fixer le principe d'un montage juridique et financier de l'ensemble de l'opération.

Ainsi sommes-nous en mesure de présenter un montage d'opération qui d'une part tient compte d'un ensemble de projets considérés comme autonomes et qui constitue, pour chacun en ce qui le concerne, une composante organisant le projet urbain de la place de la Brèche, et qui d'autre part apprécie chaque projet au regard de sa spécificité programmatique induisant un montage juridique et financier qui lui est propre.

Si ces programmes font appel à des financements croisés s'agissant de l'investissement, il convient désormais de souligner que ces nouveaux équipements vont générer des coûts de fonctionnement sur les parties publiques (jardin, esplanade, etc) mais en contrepartie de nouvelles recettes de fonctionnement.

L'estimation prévisionnelle des coûts et recettes de fonctionnement fera l'objet d'une évaluation distincte.

Ci-dessous est présenté le tableau de synthèse du montage d'opération :

Composante programme	Montant HT des travaux Base APD	Montage d'opération	maîtrise d'ouvrage autre que ville	Co financeurs	Maîtrise d'ouvrage ville de Niort
<b>Multiplexe</b>	<b>6 949 280 € HT</b> dont :	- <u>La coque</u> :			
		Vente en voie Future d'Achèvement			
-Gros œuvre (Coque)	4 272 000 €HT	<u>Second œuvre</u> : maîtrise d'ouvrage exploitant	Exploitant		<b>0 €HT</b>
-Second œuvre (hors équipement)	2 677 280 €HT	-Réalisation en Maîtrise d'ouvrage déléguée via une convention de mandat à un aménageur			
		-Exploitation par exploitant du multiplexe			
		-convention de gestion s'agissant des faïlles			
		-convention de gestion s'agissant du local poubelle et livraison			
		-convention d'occupation du domaine public s'agissant de l'entrée du Multiplexe			

<p><b>Cité des sciences appliquées aux risques et à l'assurance</b></p>	<p><b>5 483 300€ HT</b></p>	<p>Réalisation en Maîtrise d'ouvrage déléguée via une convention de mandat à un aménageur</p> <p>-Exploitation de l'équipement par une structure d'exploitation</p> <p>-convention de gestion s'agissant des failles</p> <p>-convention de gestion s'agissant du local poubelle et livraison</p>	<p>Syndicat Mixte ou Etablissement Public de Coopération Culturelle.</p> <p><i>(dépend de l'étude de faisabilité en cours)</i></p>	<p>-ETAT (FNADT), -Conseil Général, -Conseil Régional partenaires privés</p>	<p><b>1 425 658 €HT (26%)</b></p>
<p><b>Aménagement Espace public dont serres, kiosques et failles</b></p>	<p><b>8 234 100€HT</b></p>	<p><u>Les Failles</u> Réalisation en Maîtrise d'ouvrage déléguée via une convention de mandat à un aménageur. Convention de gestion des failles intéressant le multiplexe, le parking et la cité du risque</p> <p><u>-Les Serres</u> Réalisation en Maîtrise d'ouvrage déléguée via une convention de mandat à un aménageur</p> <p>-Le café brasserie situé dans une des serres : Convention d'occupation du domaine public.</p> <p><u>Les kiosques</u> Convention d'occupation du domaine public.</p> <p><u>-Les terrasses</u> Autorisation d'occupation précaire et révoicable</p>		<p>-ETAT FISAC, -Conseil Régional (contrat d'agglomération) (CTU) -Conseil Général (Proxima CAN)</p> <p>è Recettes de fonctionnement</p> <p>è Recettes de fonctionnement</p> <p>è Recettes de fonctionnement</p> <p>è Recettes de fonctionnement</p>	<p><b>6 587 280 HT (80%)</b></p>

<b>Esplanade de la république</b>	<b>2 469 600 €HT</b>			ETAT (FISAC : 1 <sup>ère</sup> tranche: 224 000 €HT), -Conseil Régional (CTU), -Conseil Général (Proxima CAN)	<b>1 321 236 €HT (46,5%)</b>
<b>Parking</b>	<b>15 734 000 €HT</b>	Délégation de Service Public  -convention de gestion s'agissant des failles -convention de gestion s'agissant du local poubelle et livraison -convention d'occupation du domaine public s'agissant de l'entrée du Multiplexe	Délégataire de service public		<b>0 €HT</b>
<b>Pôle d'échange dynamique</b>	<b>802 000 €HT</b>	La ville de Niort est Maître d'ouvrage pour ce qui relève de l'aménagement de l'espace public et la CAN pour ce qui relève de la Compétence « autorité organisatrice des transports ». -Convention financière Ville /CAN	CAN Compétence transport		<b>0 €HT</b>
<b>Bassin d'orage (niveau esquisse)</b>	<b>2 900 000 €HT</b>		CAN Compétence assainissement		<b>0 €HT</b>
<b>total</b>	<b>42 572 580 €HT</b>				<b>9 334 174 €HT</b>

La phase 1 de la réalisation de la place de la Brèche concerne la partie haute. Elle est composée d'équipements différents soulignés dans le tableau ci-dessus.

Ainsi, cette phase comporte la réalisation du Multiplexe qui fera pour sa part l'objet d'une vente en l'Etat Futur d'Achèvement, la cité des sciences appliquées aux risques et à l'assurance, l'espace public (terrasses, place, accès, failles), la serre qui abriterait un café brasserie, la serre dans le prolongement du jardin.

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, tant architecturale, technique que dans la maîtrise des délais, il s'avère nécessaire comme le précise le montage d'opération de passer une convention de mandat à un aménageur pour la réalisation de l'opération de construction au nom et pour le compte de la Ville de Niort.

Cette convention de mandat porte sur un montant global de travaux estimé à 12 804 330 €HT

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Approuver le montage global de l'opération
- Valider le principe de la consultation en vue de retenir un aménageur par convention de mandat, sachant que le principe de délégation de service public pour le parking a été approuvé par délibération du 25 juin 2004.

#### **LE CONSEIL ADOPTE**

Pour :	31
Contre :	7
Abstention :	3
Non participé :	0
Excusé :	4

Pour le Maire de Niort  
**Alain BAUDIN**  
L'Adjoint au Maire

**Gilles FRAPPIER**

[Ordre du jour](#)