

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 19 JUIN 2017**

**Délibération n° D-2017-285**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 13/06/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 26/06/2017

OPAH RU - Convention opérationnelle d'action foncière pour la  
requalification de la Galerie Victor Hugo au centre-ville de Niort  
- Avenant n°1

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Pascal DUFORSTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU.

**Secrétaire de séance :** Yvonne VACKER

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Jacqueline LEFEBVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Elisabeth BEAUVAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Marc THEBAULT, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie HOLTZ, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Simon LAPLACE, Madame Valérie BELY-VOLLAND, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Sébastien PARTHENAY, ayant donné pouvoir à Monsieur Eric PERSAIS, Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG, Monsieur Christophe POIRIER, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Monique JOHNSON, ayant donné pouvoir à Madame Isabelle GODEAU

**Excusés :**

Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Développement Urbain et  
Habitat**

**OPAH RU - Convention opérationnelle d'action  
foncière pour la requalification de la Galerie Victor  
Hugo au centre-ville de Niort - Avenant n°1**

Monsieur Marc THEBAULT, 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 4 avril 2016, la Ville de Niort a validé une convention opérationnelle de portage foncier, spécifique au projet de requalification de la Galerie Victor Hugo et passée avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes.

Le projet porté par la Ville de Niort consiste à restructurer cette galerie, avec la réalisation d'une opération privée, à vocations commerciale et résidentielle. La consultation d'opérateurs, engagée conjointement avec l'EPF, est actuellement en cours.

Depuis le lancement de la consultation, de nouvelles opportunités d'élargissement de l'opération à des biens immobiliers adjacents à la Galerie Victor Hugo, sont apparues. Celles-ci permettraient d'optimiser l'organisation commerciale et résidentielle de l'opération.

Aussi, afin que l'EPF soit en capacité d'acquérir ces immeubles, si nécessaire et si l'opportunité se présente, il est proposé de les intégrer dans le périmètre de veille foncière, en procédant à un avenant n°1 à la convention.

L'engagement financier maximal de l'EPF, d'un montant de trois millions d'euros hors taxes (3 000 000 € HT), ne fait pas l'objet de modification.

Parallèlement, il sera procédé au transfert du Droit de Préemption Urbain par la Communauté d'Agglomération du Niortais à l'EPF, sur les biens nouvellement inclus dans le périmètre de veille foncière.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo au centre-ville de Niort ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les actes découlant de la mise en œuvre de la convention et de son avenant n°1.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

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

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

Signé

Marc THEBAULT



**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018**



**AVENANT N°1  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 79-16-011  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA GALERIE  
VICTOR HUGO AU CENTRE-VILLE DE NIORT**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE NIORT,**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune de Niort**, dont le siège est situé place Martin Bastard - BP 516 - 79022 Niort cedex, représentée par son Maire-Adjoint, Monsieur Marc THEBAULT, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 19 juin 2017

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**d'une part,**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;


**d'autre part.**

# Commune de Niort

Périmètre d'intervention de l'EPF -  
Galerie Victor Hugo -  
Avenant 1



Périmètre d'intervention de l'EPF

 Périmètre de veille (916 m<sup>2</sup>)

## **PRÉAMBULE**

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

Le 11 avril 2016, la Ville de Niort et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo dans le centre-ville de Niort.

Le projet porté par la Ville consiste à restructurer cette galerie et à renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-ville. Le projet comprendra également des logements aux étages.

Parallèlement au travail de maîtrise foncière engagé par l'EPF, la Ville de Niort a souhaité lancer la consultation d'opérateurs afin de pouvoir échanger avec ces derniers sur la pertinence et la faisabilité économique des périmètres de projet envisagés.

Il s'avère que la question de l'acquisition complémentaire d'immeubles mitoyens de galerie est aujourd'hui posée car elle pourrait permettre, dans le cadre de l'opération, de reconfigurer profondément et avantageusement l'organisation commerciale de la rue Victor Hugo.

En outre, l'intégration de ces immeubles dans le projet pourrait aussi permettre d'augmenter le nombre de logements qui seront remis sur le marché, conformément aux objectifs de la déclaration d'utilité publique (DUP) dont bénéficie la Ville de Niort pour la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière (ORI) du centre ancien.

Aussi, afin que l'EPF soit en capacité d'acquérir ces immeubles, si nécessaire et si l'opportunité se présente, la Ville de Niort et l'EPF sont convenus de les intégrer dans le périmètre de veille foncière.

L'objet du présent avenant est donc de modifier le plan de la convention.

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

### **ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

*Il est nécessaire de modifier le périmètre de veille pour y ajouter deux parcelles. En conséquence, l'article 2.2 de la convention initiale est ainsi réécrit :*

#### **2.2 - Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur le plan (page 2).

- **Projet : Accompagnement de la requalification de la galerie Victor Hugo**

Site : Ensemble d'immeubles anciens à usage mixte (commerces en rez-de-chaussée et éventuellement logements aux étages), situés rue Sainte-Marthe, rue Saint-Jean et rue Victor Hugo, en mitoyenneté de la galerie Victor Hugo.

Projet : La Commune souhaite être en capacité d'intervenir sur ces immeubles si la mobilisation de ces derniers s'avérait nécessaire ou contribuait à la réussite du projet de requalification de la galerie Victor Hugo.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité

potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la Collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF par la Communauté d'agglomération du Niortais sur ce périmètre.

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

La Commune de Niort  
Représentée par son Maire

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine  
Représentée par son Directeur général

**Jérôme BALOGE**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/....  
en date du .....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°CP 79-16-011 signée le 11 avril 2016