



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

SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2022

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 15/11/2022

Publication :
le 25/11/2022

Délibération n° D-2022-424

Opération Urbaine Sud Avenue de Limoges - Convention
opérationnelle entre la Commune de
Niort et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine -
Avenant n°5

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, 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 Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

Secrétaire de séance : Sophie BOUTRIT

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

Direction Action Coeur de Ville

**Opération Urbaine Sud Avenue de Limoges -
Convention opérationnelle entre la Commune de
Niort et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine - Avenant n°5**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Ville de Niort a décidé de poursuivre le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, et a approuvé une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier (E.P.F.) de Nouvelle-Aquitaine dite « Opération Urbaine Sud Avenue Limoges », signée le 20 octobre 2015. La convention a pour objectif de valoriser les terrains acquis 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.

L'avenant n°1, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 9 octobre 2017, a prolongé la durée de la convention au 31 décembre 2019 avec pour objectif de signer les compromis de vente et les actes de cessions d'ici fin-2019.

Le groupe G.P.M. Immobilier - I.A.A. a été retenu en juillet 2018. Le projet représente une surface d'environ 81 867 m² pour une programmation de 165 nouveaux logements en 2 tranches sous forme de lots à bâtir comprenant 138 lots en accession, 8 en Prêt Social Location-Accession et 19 Logements Locatifs Sociaux.

Inscrite dans le rapport de projet stratégique de la convention cadre Action Cœur de Ville, signé le 15 mai 2019, cette opération de résorption de friche industrielle est citée comme une des opérations exemplaires sur un site stratégique qui ouvrent des potentialités de mobilité résidentielle au sein de la Ville pour notamment maintenir durablement le rapprochement emploi, activité et habitat et proposer une offre nouvelle dans le parcours résidentiel des familles répondant aux aspirations actuelles en matière d'habitat et d'environnement.

L'étude d'impact engagée par l'opérateur a été retardée du fait de la crise sanitaire. De fait, le calendrier de lancement du chantier par l'opérateur et donc la cession foncière par l'E.P.F. N.-A. ont été réajustés à mi-2022. Un avenant n°3 a ainsi été signé le 10 décembre 2020 pour prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

La délivrance du Permis d'Aménager dépendra de l'évaluation environnementale du projet qui devrait s'achever en octobre 2022. Le début de la première tranche de travaux programmé en mars 2023 reste conditionné à l'obtention d'une dérogation « espèce protégée » auprès des services de l'État.

La deuxième tranche de travaux est programmée pour mi-2024.

Tenant compte de cette actualité, la convention arrivant à échéance au 31 décembre 2022, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2024, afin que le calendrier fourni par l'opérateur soit en cohérence avec le calendrier de la convention opérationnelle.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°5 à la convention opérationnelle « Opération Urbaine Sud Avenue de Limoges » à passer avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

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

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Maire de Niort

Jérôme BALOGÉ



**AVENANT N° 5
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° D-2022-XX en date du XX 2022,
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 Bureau n° B-2022-XX du 24 novembre 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 préfaisabilité 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^{ère} tranche programmée avant le 30 août 2022 et une cession de la 2^{nde} 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 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.

De ce fait, la cession de la 1^{ère} tranche à l'opérateur, initialement prévue en août 2022, devrait intervenir en février 2023, une fois les procédures finalisées. Néanmoins, l'opérateur a indiqué avoir d'ores et déjà entamé avec succès la pré-commercialisation des lots à bâtir. Les travaux d'aménagement devraient ainsi débuter en mars 2023 mais restent conditionnés à l'obtention d'une dérogation « espèces protégées » de la part des services de l'Etat. En suivant, la cession de la 2^{nde} tranche, quant à elle, devrait intervenir en juin 2024.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2022, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2024, afin que le calendrier fourni par l'opérateur soit en cohérence avec le calendrier de la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - 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 31 décembre 2024, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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° 2022/XX en date du XX novembre 2022.

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