

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2020**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 17/11/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 30/11/2020

**Délibération n° D-2020-379**

Opération Urbaine Sud Avenue de Limoges - Convention  
opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle  
Aquitaine - Avenant n°3

**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, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Sophie BOUTRIT, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU

**Excusés :**

Monsieur Jérémy ROBINEAU, Madame Elsa FORTAGE.

**Direction Action Coeur de Ville**

**Opération Urbaine Sud Avenue de Limoges -  
Convention opérationnelle avec l'Etablissement  
Public Foncier de Nouvelle Aquitaine - Avenant n°3**

Monsieur Bastien MARCHIVE, 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'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) 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.

Depuis la signature de la convention, l'EPFNA a mené une étude de préfaisabilité afin de renseigner la collectivité 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 permis à la Ville de Niort de mener à bien la consultation d'opérateurs fin juillet 2017 par l'EPFNA en vue de céder les emprises foncières.

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 GPM Immobilier-IAA a été retenu en juillet 2018. Le projet qui comprend les deux premières phases, les plus à l'Ouest du secteur, représente une surface d'environ 81 867 m².

Inscrite dans le rapport de projet stratégique de la convention cadre Action Cœur de Ville, signée 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.

Après études, le projet actualisé propose une pluralité de produits de logements en faveur de la mixité sociale et générationnelle qui s'organise selon des formes urbaines et d'habitat adaptées (mode doux, îlot de fraîcheur...) et confirme une production urbaine en faveur d'une introduction maximisée du végétal et d'une minimisation de l'imperméabilisation des sols.

L'avenant n°2, approuvé par délibération du 17 décembre 2019 a prorogé la durée de la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2020 en distinguant les secteurs Ouest et Est au sein du périmètre de réalisation de la convention pour permettre de finaliser, sur les deux secteurs, les programmes et les montages opérationnels et de définir les modalités de cession du foncier par l'EPFNA, en fonction des réflexions menées durant cette prolongation de portage.

La partie Est du périmètre de la convention est en dehors du périmètre opérationnel porté par l'opérateur. C'est pourquoi le périmètre opérationnel de la convention d'action foncière doit désormais coïncider précisément au périmètre connu de l'opération d'habitat qui tient compte également de l'emprise nécessaire à la qualification de l'entrée de ville.

Le périmètre de veille maintient deux emprises foncières connexes à l'opération d'Habitat.

Pour finaliser le projet d'aménagement de cette opération Habitat, mener à bien les études pré opérationnelles nécessaires et définir les modalités de cession du foncier par l'EPFNA auprès de l'opérateur, le présent avenant proroge la durée de la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°3 à la convention opérationnelle « Opération Urbaine Sud Avenue de Limoges » à passer avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**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

Bastien MARCHIVE



**AVENANT N° 3  
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**

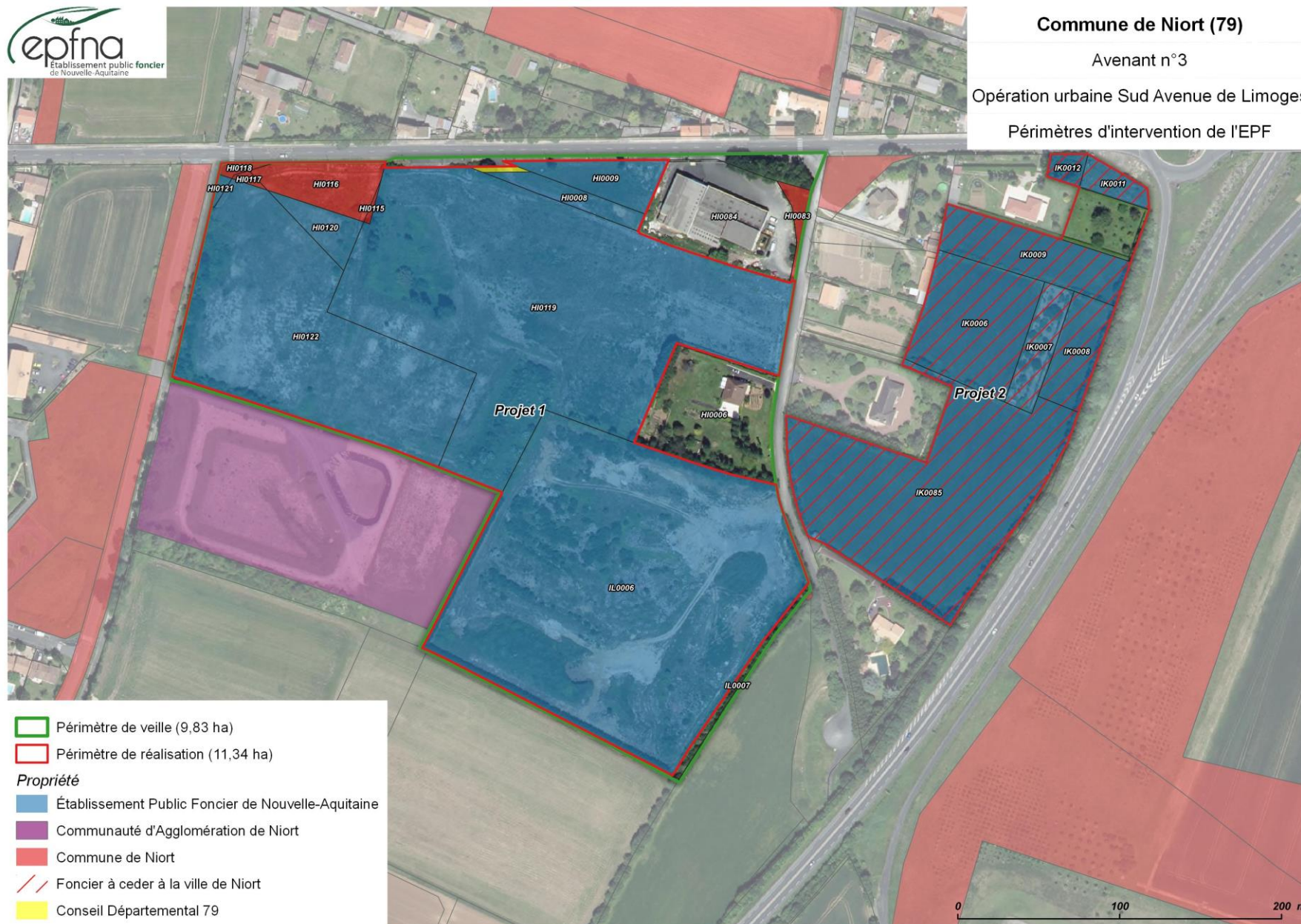
**ENTRE**


**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 23 novembre 2020 ,  
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-2020-XX du 24 novembre 2020, Ci-après dénommé « **L'EPFNA** » ;

**d'autre part.**



 Périmètre de veille (9,83 ha)

 Périmètre de réalisation (11,34 ha)

**Propriété**

 Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

 Communauté d'Agglomération de Niort

 Commune de Niort

 Foncier à céder à la ville de Niort

 Conseil Départemental 79

## 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'EPF 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, plusieurs opérateurs ont indiqué leur intérêt pour le projet sans pour autant être en capacité de formuler une offre, faute de partenariat avec des bailleurs sociaux permettant de respecter la part de logements locatifs sociaux imposée dans le PLU pour cette opération (30 %). Aussi, la Commune de Niort a sollicité directement les bailleurs sociaux, en février 2018, afin de connaître leurs capacités à développer du logement sur ce secteur. A l'issue 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.

Depuis la signature de cet avenant, 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. La nouvelle programmation envisagée sur ce secteur s'orienterait ainsi vers la construction d'environ 166 nouveaux logements (dont 28 logements locatifs sociaux et 138 terrains à bâtir). Néanmoins, ce projet n'est aujourd'hui pas compatible avec les règles d'urbanisme applicables au secteur. Il revient donc à la commune d'engager la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur dans le plan local d'urbanisme. Cette modification devrait être effective d'ici le 30 juin 2021. En outre, l'étude d'impact engagée par l'opérateur a été retardée du fait de la crise sanitaire et le rendu n'est désormais prévu 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 début 2022. C'est pourquoi la Commune a sollicité l'EPFNA pour prolonger la durée de la convention de deux ans supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Concernant la partie Est du site, la Commune a indiqué à l'EPFNA que la destination économique envisagée jusqu'à présent est désormais abandonnée. Souhaitant privilégier un secteur favorisant l'environnement, la Commune se portera acquéreur auprès de l'EPFNA, au titre de la garantie de rachat, des emprises foncières concernées, qui sortent ainsi du périmètre d'intervention de la convention. La Commune a délibéré sur ce rachat lors de son conseil municipal du 23 novembre 2020.

Le présent avenant a donc pour objet de proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2022 et de modifier le périmètre d'intervention de l'EPFNA pour le faire correspondre à celui du projet d'aménagement.

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

### **ARTICLE 1 – MISE A JOUR DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

*Il est nécessaire de modifier les articles correspondants afin de restreindre le périmètre de veille et de restreindre le périmètre de réalisation à celui du projet d'aménagement.*

*En conséquence, les articles 2.1 de la convention initiale et 2.2 de l'avenant n° 2 sont ainsi réécrits.*

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

Ce périmètre est en vert sur la carte (page 2).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

#### **2.2 - Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Site : Cette emprise d'environ 8,5 ha est composée des parcelles cadastrées HI n° 115, 116, 117 et 118 propriété de la Ville de Niort et des parcelles cadastrées IL n° 6, HI n° 8, 9, 119, 120, 121 et 122 propriété de l'EPFNA pour 81 867 m<sup>2</sup>. Cette emprise était anciennement occupée par une friche industrielle avec de vastes entrepôts de stockage et des maisons d'habitation, dépollués et démolis par l'EPFNA dans le cadre de son intervention. Le secteur comprend également un ancien site de dépôt de gravats et de matériaux de démolition.

Projet : La programmation envisagée sur ce secteur s'orienterait vers la construction d'environ 166 nouveaux logements (dont 28 logements locatifs sociaux et 138 terrains à bâtir). L'aménagement sera réalisé par un opérateur privé.

### **ARTICLE 2 - 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 2022, 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, **François MAGNIEN** n° 2020/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