

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 11 MARS 2019**

**Délibération n° D-2019-69**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 05/03/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 18/03/2019

Requalification de l'ilot Denfert-Rochereau - Convention  
opérationnelle d'action foncière entre la Ville de Niort et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine - Avenant  
n°1

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, 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, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Jacques TAPIN.

**Secrétaire de séance :** Yvonne VACKER

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Alain GRIPPON, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Luc DELAGARDE, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Madame Anne-Lydie HOLTZ, ayant donné pouvoir à Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Alain PIVETEAU, ayant donné pouvoir à Madame Monique JOHNSON, Madame Elodie TRUONG, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU

**Excusés :**

Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Madame Nathalie SEGUIN.

**Direction Action Coeur de Ville**

**Requalification de l'îlot Denfert-Rochereau -  
Convention opérationnelle d'action foncière entre la  
Ville de Niort et l'Etablissement Public Foncier de  
Nouvelle Aquitaine - 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 décision du Conseil municipal en date du 4 décembre 2017, la commune de Niort a approuvé une convention opérationnelle d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour la requalification de l'îlot Denfert-Rochereau.

Cette convention ayant pour date d'achèvement le 30 juin 2019, il est proposé de prolonger le portage foncier du patrimoine de l'îlot Denfert-Rochereau avec un engagement financier maximal de l'EPF d'un million d'euros hors taxe (1 000 000 € HT) jusqu'au 31 décembre 2020 afin de disposer du temps nécessaire pour retenir un candidat suite à l'appel à projet qui s'engage et procéder au compromis de vente entre l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine et l'opérateur retenu.

Par ailleurs, cet avenant n°1 permet d'intégrer dans le règlement d'intervention annexé à la convention les nouvelles conditions de tarification et de cession s'appliquant à compter du 17 janvier 2018.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière EPFNA - Ville de Niort pour la requalification de l'îlot Denfert-Rochereau ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à le 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

Marc THEBAULT

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 79-17-016  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION DE  
L'ILOT DENFERT-ROCHEREAU**

**ENTRE**

**LA VILLE DE NIORT**

**ET**

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

**Entre**

**La ville 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-..... en date du 11 Mars 2019

Ci-après dénommée « **la ville** »

**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 par intérim, Monsieur **Pascal HORNUNG**, nommé par arrêté ministériel du 2 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018 - du 28 novembre 2018,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

**d'autre part.**

## **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 8 avril 2010, la communauté d'agglomération du Niortais, la ville de Niort et l'EPF ont signé une convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU Cœur de ville » définissant les modalités d'intervention de l'EPF sur le centre-ville de Niort, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH RU). Le projet de la ville consistait à réaliser des opérations ambitieuses de renouvellement urbain en centre-ville de Niort. Il s'agissait alors d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, dont le renouvellement pouvait susciter une dynamique d'ensemble.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF s'était porté acquéreur de quatre biens bâtis au sein de l'îlot dit « Denfert-Rochereau », achevant ainsi, pour un montant d'environ 700 000 € HT, la maîtrise foncière de la totalité de cet ensemble par la collectivité.

Dans le même temps, la communauté d'agglomération du Niortais (CAN), en tant que maître d'ouvrage de la politique de la ville a signé, en janvier 2016, le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU, dans le cadre du PNRU. Dans la perspective de la signature du contrat de ville, différentes études et expertises ont été conduites notamment sur le secteur « Denfert-Rochereau » (études à l'îlot, étude commerce, étude circulation stationnement, étude programmatique). Elles ont mis l'accent sur la nécessité d'agir conjointement sur le bâti et sur les espaces publics. A ce titre, la ville a inscrit dans sa Programmation Pluriannuelle d'Investissement, et dès 2018, les crédits significatifs, indispensables à la requalification combinée des patrimoines de l'îlot, du cœur d'îlot et des espaces publics.

C'est dans ce contexte que la ville a souhaité profiter de cette dynamique de requalification urbaine pour impulser un projet immobilier privé sur les emprises foncières maîtrisées par l'EPF. En ce sens, elle a sollicité l'EPF pour prolonger le portage foncier au-delà de la date d'échéance de la convention d'adhésion-projet (31 décembre 2017), afin d'examiner et définir les objectifs et les conditions d'un appel à projets.

La ville de Niort et l'EPF ont donc signé le 18 décembre 2017 une nouvelle convention opérationnelle dédiée à ce projet de requalification de l'îlot Denfert-Rochereau et intégrant les biens acquis sous l'empire de l'ancienne convention d'adhésion-projet. La durée de cette convention a été fixée au 30 juin 2019 tout en précisant que la ville et l'EPF s'engageaient à faire un point d'étape fin 2018 pour élaborer un avenant à la convention qui permettrait d'ajuster la durée de portage en fonction du calendrier de réalisation du projet retenu dans le cadre de la consultation d'opérateurs qui sera lancée début 2019.

Le présent avenant proroge donc la durée de la convention de jusqu'au 31 décembre 2020, afin de disposer du temps nécessaire à la mise en œuvre du projet.

Cet avenant est également l'occasion d'intégrer dans le règlement d'intervention annexé à la convention les nouvelles conditions de tarification et de cession s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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

### **ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans le règlement d'intervention annexé la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».*

*Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF n° CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1 %/an pour l'activité économique et de 2 %/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1 %/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

## **ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :*

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2020, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- 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'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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

La ville de  
Niort,  
représentée par son Maire,

L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur général par intérim,

**Jérôme BALOGE**

**Pascal HORNUNG**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN**  
n° 2019/..... en date du .....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 79-17-016