



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

**SEANCE DU 9 DÉCEMBRE 2024**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :  
le 03/12/2024

Publication :  
le 13/12/2024

**Délibération n° D-2024-458**

Acquisition de parcelles de terrain - Avenue de Limoges - HI  
146, 147, 148, 149, 150 et 151 - Etablissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine - "Opération urbaine sud avenue de  
Limoges"

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN

**Excusés :**

Madame Yvonne VACKER, Madame Cathy GIRARDIN.

**Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine****Acquisition de parcelles de terrain - Avenue de Limoges - HI 146, 147, 148, 149, 150 et 151 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine - "Opération urbaine sud avenue de Limoges"**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Par délibération du Conseil municipal en date du 12 octobre 2015, la Commune de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (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 », 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 initialement au 31 décembre 2017.

Après cinq avenants successifs de prorogation à la convention opérationnelle initiale dénommée « opération urbaine sud avenue de Limoges », l'abandon de l'opération d'aménagement par le promoteur immobilier retenu, l'EPFNA a souhaité ne pas proroger à nouveau ladite convention avec pour conséquence d'acter la cession du foncier porté au profit de la Ville de Niort. La Ville a alors sollicité l'EPFNA afin :

- de bénéficier d'une minoration foncière réservée habituellement aux porteurs de projet privés,
- d'étaler sur 4 exercices budgétaires le paiement total du prix de cession.

L'EPFNA a accepté de donner une suite favorable à ces 2 sollicitations.

Dans le cadre d'une précédente convention opérationnelle « Vallée Guyot » (signée le 02 mars 2012 avec la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais) et reprise au sein de la convention opérationnelle N° CP 79-15-035 du 20 octobre 2015 précité, l'EPFNA a acquis plusieurs fonciers à partir de 2012 sur le secteur « Sud avenue de Limoges ». Ces différentes acquisitions se sont achevées en 2022.

La désignation des parcelles à céder par l'EPFNA à la ville de Niort sont les suivantes :

Section	N°	Adresse	Surface	Nature	Zonage PLUi-D
HI	146	428 avenue de Limoges	01ha 80a 49ca	Terrain nu	1AUH
HI	147	428 avenue de Limoges	02ha 16a 97ca	Terrain nu	1AUH
HI	148	428 avenue de Limoges	01ha 44a 64ca	Terrain nu	1AUH
HI	149	428 avenue de Limoges	01ha 49a 63ca	Terrain nu	1AUH
HI	150	428 avenue de Limoges	01ha 37a 29ca	Terrain nu	1AUH
HI	151	428 avenue de Limoges	00ha 00a 22ca	Terrain nu	1AUH

Le prix de cession par l'EPFNA à la Ville de Niort est détaillé de la manière suivante et intègre une minoration foncière d'un montant de 184 000 € (Tableau détaillé ci-annexé) :

Prix de cession HT	2 038 562,76 €
<i>Dont minoration foncière</i>	184 000,00 €
TVA sur marge	2 696,63 €
TVA sur totalité	215 769,73 €
<b>Prix de cession TTC</b>	<b>2 257 029,12 €</b>

A titre d'information, le montant total d'acquisition par l'EPFNA du foncier s'élève à 1 731 392,93 € HT et les frais de portage à 491 767,67 € HT.

Concernant le paiement du prix, un paiement anticipé d'un montant de 800 000,00 € TTC sera réalisé sur l'exercice budgétaire 2024 après la signature de l'avenant n°6 à la convention opérationnelle n°CP 79-15-035 du 20 octobre 2015. Un différé de paiement sera inscrit dans l'acte notarié à intervenir au cours du premier semestre 2025 mentionnant un étalement sur les années 2025, 2026 et 2027 de la partie résiduelle du prix de cession soit :

- un premier paiement comptant à la signature de l'acte de vente avant le 30 juin 2025 d'un montant de 485 676,40 € TTC ;
- un deuxième paiement d'un montant de 485 676,40 € TTC avant le 30 juin 2026 ;
- un troisième paiement du solde du prix de vente d'un montant de 485 676,32 € TTC avant le 30 juin 2027.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition des parcelles de terrain cadastrées section HI respectivement n°146, 147, 148, 149, 150 et 151 situées 428 avenue de Limoges au prix de 2 257 029,12 € ;
- accepter le paiement échelonné par la Ville de Niort au profit de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) sur les années budgétaires 2025, 2026 et 2027 ;
- autoriser la signature de l'acte notarié à intervenir.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

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

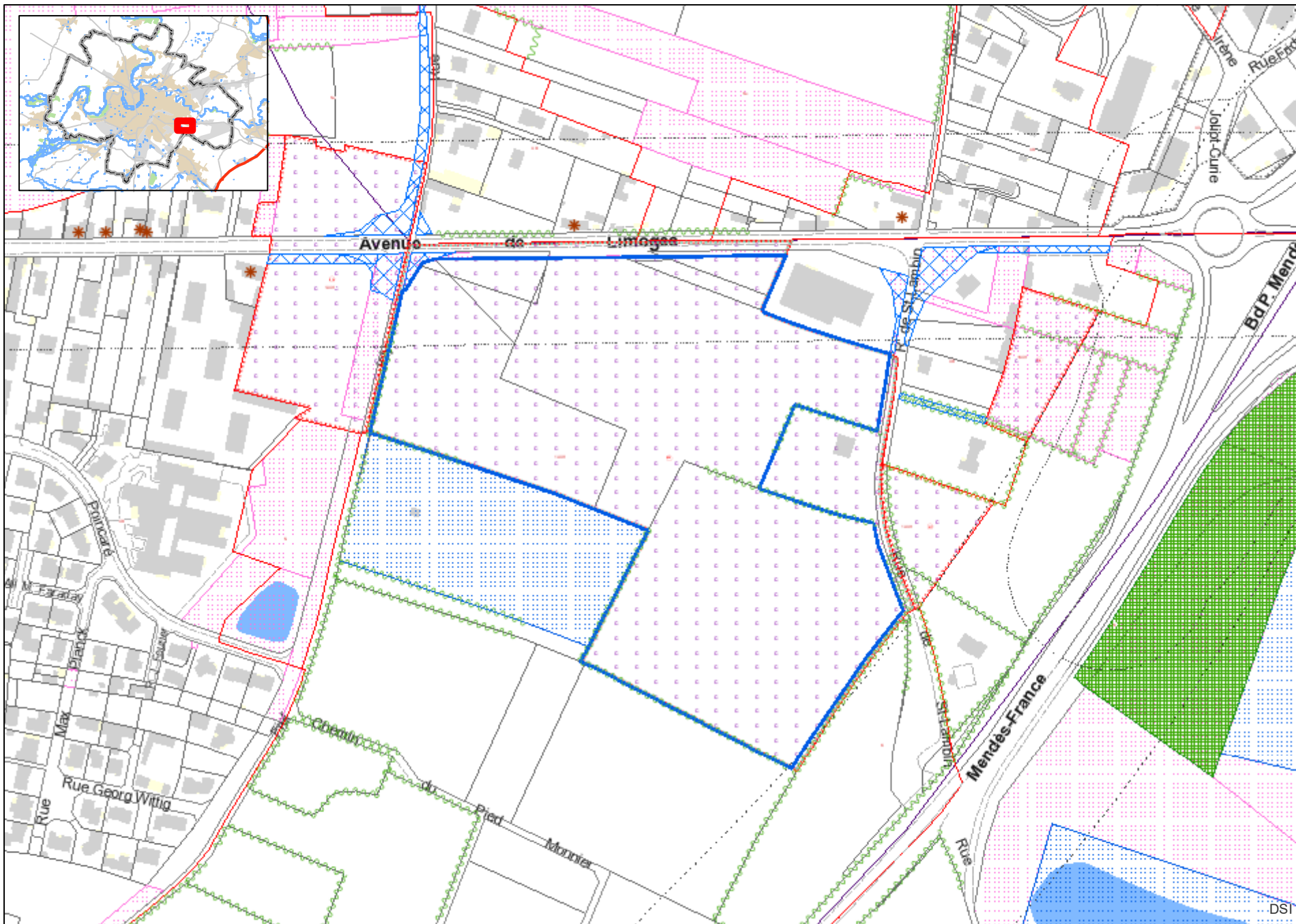
Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Aurore NADAL**

**Jérôme BALOGÉ**

DETAIL DES COUTS	MONTANT en € HT	TVA	MONTANT en € HT	TVA
<b>PRIX D'ACHAT</b>				
Foncier	1 129 244,93		602 148,00	120 429,60
Minoration foncière (CA-2022-023)	-184 000,00			
Indemnité de emploi				
Frais d'éviction				
Frais d'actes & huissier non soumis	354,89			
Quote part taxes foncières	631,19		230,16	46,03
<b>TOTAL PRIX D'ACHAT (A)</b>	<b>946 231,01</b>		<b>602 378,16</b>	<b>120 475,63</b>
<b>CALCUL DE LA MARGE</b>				
<b>Autres dépenses à l'achat</b>				
Frais d'actes & huissier	6 193,73	1 238,75	15 805,23	3 161,05
Frais d'avocats	2 997,40	599,48		
Frais d'agence				
Frais de géomètre	1 642,00	328,40		
Etudes & diagnostics	2 650,00	530,00		
Démolition & travaux de sécurisation			412 240,04	82 448,01
<b>s/total autres dépenses à l'achat (B)</b>	<b>13 483,13</b>	<b>2 696,63</b>	<b>428 045,27</b>	<b>85 609,06</b>
<b>Autres dépenses pendant le portage</b>				
Impôts pendant le portage			47 986,00	9 597,20
Frais financiers				
Frais SAFER				
Frais de géomètre				
Autres dépenses (à préciser)				
Assurance pendant le portage			602,19	120,44
Autres taxes			665,00	133,00
Frais de gestion				
Frais de gardiennage				
<b>s/total autres dépenses pendant le portage (C)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49 253,19</b>	<b>9 850,64</b>
<b>Frais /Recettes annexes</b>				
Loyers & divers remboursements			-828,00	-165,60
<b>s/total frais/recettes annexes (D)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-828,00</b>	<b>-165,60</b>
<b>TOTAL MARGE (E) = (B+C+D)</b>	<b>13 483,13</b>	<b>2 696,63</b>	<b>476 470,46</b>	<b>95 294,10</b>
<b>TOTAL PRIX D'ACHAT + MARGE HT (A + E)</b>	<b>959 714,14</b>		<b>1 078 848,62</b>	
<b>TVA SUR MARGE</b>		<b>2 696,63</b>		
<b>TVA SUR TOTALITE</b>				<b>215 769,73</b>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>962 410,77</b>		<b>1 294 618,35</b>	



La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

à  
Ville de Niort

Direction générale des Finances publiques  
POLE D EVALUATION DOMANIALE POITIERS  
DDFIP DE LA VIENNE  
11 RUE RIFFAULT  
86000 POITIERS  
Téléphone :

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Valérie SERVANT  
téléphone : 05.49.00.85.73  
courriel : valerie.servant@dgifp.finances.gouv.fr  
Réf. DS : 21066200  
Réf OSE : 2024-79191-84335

Poitiers, le 25 Novembre 2024

## LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Rachat par la commune de Niort dans le cadre d'une convention de portage.

Madame, Monsieur,

Par saisine démarches simplifiées ci-dessus référencée, vous sollicitez un avis domanial dans le cadre de la fin de la convention opérationnelle n°CP 79-15-035 dont l'avenant n°5 se termine au 31 décembre 2024.

La convention opérationnelle n° CP 79-15-035, conclue entre la Commune de Niort et l'Établissement public foncier (EPF) le 2 mars 2010 indique dans l'article 12 : Conditions de revente, que les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA-2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation.

Au cas présent, les parcelles HI 146/147/148/149/150/151 de superficie totale 82 924 m<sup>2</sup> issues de la parcelle HI 145 par procès verbal du 17/01/2024, ont été acquises par l'EPF pour un montant de 1 731 237,39 € HT.

Le détail des frais de portage supporté par l'EPF ayant été transmis, le prix d'acquisition de 1 731 237,39 € HT augmenté des frais de portage supporté par l'EPF est de : 2 257 029,12 €.

**Le prix de cession à la Commune de Niort est de 2 257 029,12 € TTC (Résultat net de l'opération de portage).**

Cette Lettre Valant Avis a une durée de validité de 12 mois, soit jusqu'au 24/11/2025.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai. Pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Vous priant, Madame, Monsieur, d'agréer mes salutations distinguées,

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques  
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dibos', with a long horizontal stroke extending to the right.

Sophie DIBOS  
Administratrice des Finances Publiques adjointe

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.