



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

SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 12/12/2025

Publication :
le 29/12/2025

Délibération n° D-2025-440

Fonds Friches Nouvelle-Aquitaine 2021-2022 - Avenant n° 1 à
la convention de subvention Aménagement d'un îlot place
Denfert-Rochereau

Président :

Monsieur Jérôme BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, 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, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Madame BOUTRIT Sophie

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Noémie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGÉ, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

Excusés :

Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

Direction du Secrétariat Général

**Fonds Friches Nouvelle-Aquitaine 2021-2022 -
Avenant n° 1 à la convention de subvention
Aménagement d'un îlot place Denfert-Rochereau**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La SEMIE a acquis à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine un ensemble immobilier initialement prévu pour accueillir un équipement France Services et des locaux d'activités. A ce titre une subvention du fonds friches lui a été attribuée par l'Etat, objet d'une convention signée par les 2 parties.

A l'issue des démolitions prévues, les études pré-opérationnelles ont mis en évidence des contraintes techniques et financières (notamment liées à la nature du sol) ne permettant que la seule réalisation de l'équipement France Services dans le bâtiment remarquable conservé. Le projet s'est donc vu restreint à deux opérations exclusivement publiques, l'équipement France Service et l'aménagement de l'espace public résiduel, justifiant le transfert de la maîtrise d'ouvrage à la Ville de Niort, ainsi que la vente du terrain par la SEMIE.

Afin de permettre de conserver le bénéfice de la subvention Fonds friches 2021-2022 de 200 000 € sur l'opération, d'intégrer le programme révisé, le nouveau planning, la cession du foncier et le transfert de maîtrise d'ouvrage à la Ville de Niort, un avenant à la convention initiale est proposé entre l'Etat, la SEMIE, porteur de l'opération jusqu'à la cession et la Ville de Niort, nouveau porteur de l'opération dès la cession actée.

Le présent avenant vient ainsi modifier les parties prenantes de la convention ainsi que les articles 2.1. « Caractéristiques du projet », 2.2 « Délais de réalisation », 3.1 « Calcul de la subvention », 3.2. « Montant maximal de la subvention » et 3.6 « Paiements » de la convention signée le 5 juillet 2022 au titre de l'opération « Aménagement d'un îlot place Denfert-Rochereau » à Niort. Il fixe les conditions et modalités de ce transfert de maîtrise d'ouvrage et vient préciser que la cession s'opère :

- avec un déficit d'équilibre pour la SEMIE ;
- sans perte du bénéfice de la subvention perçue ;
- garantit que ladite subvention contribue effectivement à la réduction du déficit du bilan définitif de l'opération tel qu'il sera présenté in fine par la Ville de Niort.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°1 joint en annexe et autoriser sa signature.

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Sophie BOUTRIT

Jérôme BALOGÉ

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Avenant n° 1 à la convention attributive de subvention à l'opération dénommée
« Aménagement d'un îlot place Denfert-Rochereau » à Niort sélectionnée dans le cadre du
Fonds Friches Nouvelle-Aquitaine 2021-2022 (Édition 2)

Entre les soussignés :

D'une part :

L'État, représenté par Monsieur le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine - 2, esplanade Charles de Gaulle ; CS 41 397 - 33 077 BORDEAUX CEDEX, ci-après dénommé indifféremment l'État, la Préfecture,

ET,

D'autre part :

La SEMIE de Niort, 10, rue Victor Schoelcher 79000 NIORT, enregistrée sous le numéro SIRET 027 080 076 00014, représenté par Cyril GILLARD, Directeur, ci-après anciennement dénommée « le bénéficiaire » ou « le porteur de projet »,

ET,

La ville de Niort, collectivité dont le siège est situé 1 Place Martin Bastard BP 00516 79 022 NIORT CEDEX, enregistrée sous le numéro SIRET 217 901 917 00013, représentée par son maire M. Jérôme BALOGÉ, ci-après nouvellement dénommée « le bénéficiaire » ou « le porteur de projet »

Vu la convention attributive de subvention relative au Fonds Friches 2021-2022 notifiée le 5 juillet 2022 pour une subvention de 200 000,00 € euros, engagée juridiquement sous le numéro 21 03 70 69 57,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule :

Afin de prendre en compte :

- Le changement de maîtrise d'ouvrage de l'opération et le transfert de propriété des fonciers de l'îlot Denfert-Rochereau de la SEMIE à la Ville de Niort,
- Le programme de l'opération qui a été revue à la baisse avec uniquement la réalisation d'un France Services,
- La modification du calendrier de réalisation de l'opération,

Le présent avenant vient modifier les parties prenantes de la convention ainsi que les articles 2.1. « Caractéristiques du projet », 2.2 « Délais de réalisation », 3.1 « Calcul de la subvention », 3.2. « Montant maximal de la subvention » et 3.6 « Paiements » de la convention signée le 5 juillet 2022 au titre de l'opération « Aménagement d'un îlot place Denfert-Rochereau » à Niort.

Article 1 :

Les parties prenantes de la convention sont d'une part l'État, d'autre part la SEMIE et la ville de Niort.

La cession du foncier acquis par la SEMIE au profit de la Ville de Niort entérine le changement de porteur de projet. La SEMIE, porteur initial, transfère la maîtrise d'ouvrage à la Ville de Niort, nouveau porteur de projet. La signature de l'acte de cession par la SEMIE entraîne ainsi de facto la sortie de la SEMIE de la présente convention.

Celle-ci précise les conditions et modalités de ce transfert de maîtrise d'ouvrage et vient notamment confirmer que la cession s'opère sans perte du bénéfice de la subvention perçue, et garantit que ladite subvention contribue effectivement à la réduction du déficit du bilan définitif de l'opération.

Article 2 :

L'article 2.1. « Caractéristiques du projet » est modifié comme suit :

« Îlot Denfert-Rochereau à l'angle du 1 rue Chabot et de la Place de Strasbourg 79000 NIORT.

La SEMIE a acquis à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine un ensemble immobilier, initialement prévu pour accueillir un équipement France Services et des locaux d'activités. Toutefois, des études pré-opérationnelles ont mis en évidence des contraintes techniques et financières (notamment liées à la nature du sol), ce qui a conduit à limiter le projet à la réalisation d'un seul équipement France Services d'environ 250 m² dans le bâtiment remarquable conservé, ainsi qu'à un complément d'aménagement public d'environ 265 m² sur le foncier libéré après démolition des bâtiments de moindre valeur patrimoniale.

Ces deux opérations, exclusivement publiques, ont motivé le transfert de la maîtrise d'ouvrage à la Ville de Niort, ainsi que la vente du terrain par la SEMIE.

Le prix de vente accordé entre les porteurs de projet est fixé à 356 000 € sur estimation de France Domaines.

Le bilan de portage foncier de la SEMIE, à ce stade de la cession s'établit sur un montant global de 607 559 € HT réparti comme suit : charge foncière : 253 646 € HT, études pré-opérationnelles : 6 190 € HT, travaux de déconstruction et curage : 112 803 € HT, honoraires sur travaux et maîtrise d'œuvre : 52 435 € HT, prestations de maîtrise d'ouvrage : 72 690 € HT, autres dépenses (frais financiers, gestion foncière, fiscalité foncière, production immobilisée) : 109 795 € HT. Le déficit résiduel d'opération supporté par la SEMIE, au regard des recettes de la vente et de la perception de la subvention fonds-friche, et au terme de la cession au profit de la Ville de Niort, est estimé à 51 559 €. »

Article 3 :

L'article 2.2. « Délais de réalisation » est modifié comme suit :

« Le projet est au stade de l'achat du foncier par la ville de Niort à la SEMIE ; cette acquisition est subordonnée à la signature du présent avenant.

Les postes de dépenses directement subventionnés par le fonds friches ont être livrés en septembre 2022. La date de transfert de maîtrise d'ouvrage est prévue pour le mois de décembre 2025. La Ville de Niort réalisera ses opérations en vue d'une clôture de la convention prévue en novembre 2028. »

Article 4 :

L'article 3.1. « Calcul de la subvention » est modifié comme suit :

« Le coût global estimé de l'opération, au stade de la cession entre la SEMIE et la Ville de Niort, s'élève à 1 562 260 € euros hors taxes. Le bilan d'opération, avant intervention du fonds friches de Relance, fait apparaître un déficit global d'opération équivalent au montant des dépenses, compte-tenu de l'absence de toute recette, par nature des opérations développées. Un bilan financier prévisionnel est joint en annexe. »

Article 5 :

L'article 3.2. « Montant maximal de la subvention » est modifié comme suit :

« Au titre du fonds friches, la subvention État destinée à réduire le déficit global d'opération s'élève à 200 000 euros, soit un taux de subvention de 12,80 % du déficit de l'opération. Cette subvention a permis de réaliser de façon prioritaire des dépenses relatives à l'action de recyclage foncier au sein de l'opération globale d'aménagement, ces dépenses étant identifiées au paragraphe 2.1. La subvention « fonds friches » ne viendra en aucun cas diminuer d'autres subventions attribuées.

À la date du transfert du foncier, la SEMIE sera réputée avoir exécuté intégralement ses obligations et obtient quitus définitif au titre de la convention initiale. La Ville de Niort, nouveau porteur de projet, justifiera le déficit global d'opération à la clôture de la convention, et le montant définitif de la subvention sera plafonné au plus faible des deux montants suivants :

- le déficit global de l'opération d'aménagement, sur la base d'un bilan global consolidé intégrant l'ensemble des dépenses effectivement supportées par la Ville de Niort, y compris celles afférentes à la réalisation de l'équipement France Services ainsi que toutes autres dépenses engagées par la Ville au titre de l'opération d'aménagement ;
- Dans la mesure où le déficit global d'opération, tous porteurs confondus, hors intervention du fonds friches, serait inférieur au montant prévisionnel indiqué nouvellement à l'article 3.1, la subvention définitivement allouée serait recalculée à la baisse au prorata du déficit effectivement constaté. »

Article 6 :

Le tableau de présentation de la domiciliation des parties pour la gestion des flux financiers à l'article 3.6. « Paiements » est modifié comme suit : »

	Adresse de facturation	Service administratif du suivi des factures	
		Nom du service	N° téléphone / Adresse électronique
DREAL Nouvelle-Aquitaine	15 rue Arthur Ranc 86000 POITIERS	SDIT-DAF / Pôle BOP 135	pole-budgetaro-comptable-fonds-friches.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr 06 64 55 98 91 07 64 78 42 38 06 60 34 14 41 Copie : fonds-friches.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr
SEMIE	1, rue Suzanne LACORE 79000 NIORT	Comptabilité	compta@semie-niort.fr
Ville de Niort	Hôtel de ville 1 Place Martin Bastard 79000 NIORT	Finances	finances@mairie-niort.fr

Article 7 :

Toutes les clauses et conditions de la convention initiale non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à BORDEAUX, le

Pour la SEMIE

Le Directeur,

Pour la Ville de Niort

Le Maire,

Pour l'État

Le Préfet de la région
Nouvelle-Aquitaine

Ou

Le Directeur régional par
délégation

Cyril GILLARD

Jérôme BALOGÉ