

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2021**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :  
le 16/11/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 29/11/2021

**Délibération n° D-2021-384**

Convention opérationnelle d'action foncière - Requalification de  
la galerie Victor Hugo au centre ville de Niort - 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 Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Anne-Lydie LARRIBAU.

**Secrétaire de séance :** Karl BRETEAU

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Cathy GIRARDIN, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

**Direction Action Coeur de Ville**

**Convention opérationnelle d'action foncière -  
Requalification de la galerie Victor Hugo au centre  
ville de Niort - Avenant n°3**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Par délibération du Conseil municipal en date du 04 avril 2016, la commune de Niort a approuvé une convention opérationnelle d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine pour la requalification de la Galerie Hugo en centre-ville de Niort.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°2 prolongeant la date d'achèvement de la convention au 31 décembre 2019 et en maintenant l'engagement financier maximal de l'EPF de 3 millions d'euros hors taxe (3 000 000 € HT).

Le prolongement de la convention a permis de disposer du temps nécessaire pour ajuster la programmation, le montage et l'équilibre financier de l'opération commerciale et résidentielle à la faveur d'une enseigne « locomotive » confirmant le renforcement de l'offre commerciale du centre-ville. L'opération portée par Immobilière Atlantique Aménagement se déploie sur une surface de près de 2400m<sup>2</sup> avec 17 logements aux étages et un espace commercial en rez-de-chaussée.

A l'appui de la mobilisation partenariale, nouée dès l'avenant n°1- projet stratégique Action Cœur de Ville, le Conseil d'administration de l'EPF NA a voté l'attribution d'une minoration foncière de 570 000 €.

Ainsi, l'avenant n°3 à la convention opérationnelle d'action foncière de la galerie Victor Hugo au centre de la Ville de Niort porte sur :

- l'objet de la minoration foncière ;
- le montant de la minoration attribuée par le conseil d'administration ;
- le détail des modalités de calcul de la minoration foncière.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°3 à la convention opérationnelle d'action foncière EPF NA-Ville de Niort pour la requalification de la Galerie Hugo ;
- autoriser Monsieur la Maire ou l'Adjoint délégué à le signer.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

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

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGÉ**  
L'Adjoint délégué

Signé

Bastien MARCHIVE



**AVENANT N° 3  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° CP 79-16-011**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA GALERIE VICTOR HUGO AU  
CENTRE-VILLE DE NIORT**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE NIORT (79),**

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

**ENTRE**

**La Commune de Niort**, dont le siège est situé à Hôtel de Ville – Place Martin Bastard - BP 516 - 79022 NIORT Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du .....  
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-2021-XX du 2 novembre 2021,  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## **PRÉAMBULE**

La Commune de Niort et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 11 avril 2016 une convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la Galerie Victor Hugo dans le cœur du centre-ville de Niort.

Le projet porté par la Commune consiste à restructurer cet espace commercial et résidentiel et à renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'attractivité du centre-ville et de créer une offre de logements neufs.

La maîtrise foncière des différents lots de copropriété est désormais achevée et s'est concrétisée par l'achat du passage commun auprès des copropriétaires. Le coût total de cette maîtrise foncière, longue et complexe, dépasse les 2 millions d'euros HT.

Les conditions sont ainsi réunies pour envisager dès à présent une cession du foncier à l'opérateur désigné par la Ville de Niort, à savoir le bailleur social Immobilière Atlantique Aménagement (IAA), idéalement avant la fin de l'année 2021, la convention arrivant à échéance au 31 décembre 2021.

Le projet d'IAA consiste en la création d'une grande cellule commerciale en rez-de-chaussée d'une surface d'environ 900 m<sup>2</sup> et d'une quinzaine de logements aux étages. Ce projet permettra ainsi de poursuivre la redynamisation du centre-ville de Niort.

Le respect de l'échéance de cession de l'ensemble du foncier avant le 31 décembre 2021 est cruciale pour IAA afin de pouvoir bénéficier de la subvention d'équilibre de 690 000 € obtenue dans le cadre du Fonds Friches et dont le déblocage est subordonné à des dépenses en 2021.

Au regard du montant de travaux important à engager par l'opérateur et du coût de maîtrise foncière par l'EPFNA, et malgré la subvention du Fonds Friches, le montant de la charge foncière pour ce projet reste inférieur aux dépenses engagées par l'EPFNA dans le cadre du portage foncier.

Ce déséquilibre d'opération vient aujourd'hui justifier l'octroi d'une minoration foncière, qui avait été accordée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 26 septembre 2017 et le 7 mars 2018.

Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018.

Cet avenant a également pour objet de prolonger la convention de 3 mois, par prudence, soit jusqu'au 31 mars 2022, au cas où la signature de l'acte de vente prenait du retard.

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

## **ARTICLE 1 - OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE REQUALIFICATION DE LA GALERIE VICTOR HUGO**

### **ARTICLE 1.1 - OBJET DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de requalification d'une galerie commerciale en centre-ville de Niort par la réalisation d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de logements locatifs sociaux aux étages.

Cette opération s'inscrit dans la dynamique globale de revitalisation du centre-ville de Niort. Elle constitue l'une des fiches actions de la convention-cadre Action Cœur de Ville signée le 16 juillet 2018 entre la Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et les différents partenaires financeurs dont l'EPFNA. Ce projet de requalification d'une ancienne galerie commerciale en centre-ville permet de mobiliser un nombre important d'aides publiques sous la forme de subventions. Malgré la mobilisation de ces financements, l'opérateur ne peut pas présenter une charge foncière permettant de couvrir l'ensemble des frais prévisionnels de maîtrise foncière.

Compte-tenu des coûts importants de maîtrise foncière et de requalification de cette galerie, la Ville de Niort sollicite la mobilisation d'une minoration foncière.

### **ARTICLE 1.2 - MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Par une délibération en date du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour le projet de requalification de la Galerie Victor Hugo, commune de Niort.

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 570 000 € HT, correspondant au reste à charge de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur.

### **ARTICLE 1.3 - DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE**

Le coût total prévisionnel de la maîtrise foncière par l'EPFNA a été évalué à **2 066 332,18 € HT le 19 août 2021**.

L'opérateur accepte d'acquérir le foncier à ce prix de revient prévisionnel déduit de la minoration foncière, soit **1 496 332,18 € HT**. Cette capacité de l'opérateur à acquérir au prix de revient est rendue possible par les différentes subventions auxquelles il a pu prétendre (aides au titre du PLH, Fonds friches, Action Logement, etc.).

### **ARTICLE 1.4 - CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière telle que mentionnée dans les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitées sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour la requalification de la Galerie Victor Hugo par le développement d'une offre de logements locatifs sociaux et de commerce.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération.

La Commune de Niort s'engage à prendre à sa charge le reste à charge de la collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

## **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 mars 2022, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé auprès de l'opérateur désigné par la collectivité ou, à défaut, auprès de cette dernière directement.

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

- acquisition et revente 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,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Jérôme BALOGÉ**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2021/XX en date du .....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CP 79-16-011

Annexe n°2 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011

Annexe n°3 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-011