

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



niort agglo
Agglomération du Niortais



AVENANT N°4
CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-16-061 D'ACTION FONCIERE POUR LA
STRUCTURATION DU POLE GARE NIORT-ATLANTIQUE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du 10 novembre 2025

Ci-après dénommée « **La CAN** » ;

D'une part,

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 en date du 3 novembre 2025

Ci-après dénommée « **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 au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2025-... du 2 octobre 2025.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 5 mai 2017 une convention opérationnelle (annexe n°1) d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique. Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 1^{er} mars 2018 (annexe n°2), d'un avenant n°2 signé le 22 mai 2019 (annexe n°3) et d'un avenant n°3 signé le 26 mars 2024 (annexe n°4). Cette convention arrive à échéance le 31 décembre 2025.

Le projet de la CAN consiste à assurer une modernisation et une optimisation du quartier de la gare de Niort dans le cadre de la structuration de la grande région. L'ambition de la CAN est inscrite dans le nom du projet, transcrit dans la convention : gare Niort-Atlantique.

L'objectif général est l'optimisation de l'utilisation de fonciers sous-utilisés à proximité d'un pôle structurant et de la place de la Brèche, au sein d'un axe gare-place plus affirmé et organisé.

Dans ce cadre, la CAN avait identifié un site majeur à reconvertir (l'ancien GRETA), situé à proximité de l'avenue de Limoges. Ainsi, l'EPFNA a acquis le bâtiment de l'ancien GRETA le 29 mai 2019 auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine et l'ancien gymnase le 5 juin 2019 auprès de la Ville de Niort, le tout cadastré parcelle CV n° 634. Ces bâtiments ont été par la suite désamiantés et démolis par l'EPFNA. L'emprise foncière de ce site a été élargie par l'acquisition par l'EPFNA auprès de la Ville de Niort de la parcelle CV n°610 le 28 juillet 2020. Il s'agit d'une parcelle permettant l'accès au site depuis l'avenue de Limoges.

En parallèle des travaux de démolition des bâtiments, la CAN et l'EPFNA ont lancé un appel à projets en vue de réaliser sur ce site une opération de logements. 4 offres ont été reçues et à l'issue des auditions des opérateurs, la CAN a fait le choix de retenir ST-PIERRE IMMOBILIER par une délibération en date du 28 septembre 2020.

Le projet proposé par l'opérateur consiste en la création de 61 à 65 logements dont 44 logements collectifs (du T2 au T4) et 17 à 21 maisons individuelles (de 100 m²).

Le compromis de vente a été signé le 15.06.2021 avec la SCCV APSPI (société de projet constituée par ST-PIERRE IMMOBILIER associé à Atréalis Promotion) pour une cession d'un montant de 350 000 € HT. Cette cession devait intervenir avant le 15.01.2023. Cependant, en raison d'une modification du PLU pour ce projet et du contexte impactant le secteur du bâtiment, le permis de construire n'a été déposé qu'en mars 2022 et a été accordé le 04.07.2022.

De plus, un recours gracieux en date du 31.08.2022 a été déposé par des riverains du projet et a été rejeté par le Maire de Niort le 26.09.2022. Les riverains ont alors déposé un recours devant le Tribunal administratif le 28.11.2022 à l'encontre de la Ville de Niort et la SCCV APSPI visant à annuler le permis de construire. Le jugement du Tribunal administratif n'a été rendu que le 15 avril 2025. Cela a impacté le calendrier de cession du foncier au profit de l'opérateur puisque celle-ci devait intervenir avant le 15.01.2023.

Or, les riverains ont fait appel de ce jugement devant la Cour d'appel. Suite à un échange avec l'opérateur, ce dernier a indiqué ne pas pouvoir débiter la commercialisation du programme tant que ce recours n'est pas purgé.

La convention opérationnelle arrivant à échéance le 31 décembre 2025 et dans l'attente d'une décision de la Cour d'appel sur le recours du permis de construire, que l'opérateur puisse relancer son projet et réaliser la commercialisation de son opération, il convient de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2029, le temps que l'EPFNA procède à la rétrocession du site de l'ancien GRETA à l'opérateur ou à défaut à la CAN.

De plus, la Communauté d'agglomération du Niortais, personne publique garante du rachat du stock de la convention, doit ainsi envisager le remboursement des sommes dues au titre de la convention n°79-16-061 à compter de l'année 2027 sur trois exercices budgétaires. Afin de faciliter cette perspective, le présent avenant a notamment pour objet d'intégrer un remboursement anticipé des sommes dépensées par l'EPFNA durant le portage.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

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

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2029**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Au cours de l'année 2029, l'EPFNA et la Communauté d'agglomération du Niortais s'engagent à effectuer un bilan du stock de la convention et du reste à charge prévisionnel.

ARTICLE 2 – MISE EN PLACE D'UNE PLANIFICATION DES REMBOURSEMENTS DU RESTE A CHARGE PREVISIONNEL :

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Dispositions et contexte

À titre liminaire, il est rappelé que la Communauté d'agglomération du Niortais est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de rembourser le reste à charge supporté par l'EPFNA avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

La Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA travaillent actuellement à la rétrocession du foncier correspondant au site de l'ancien GRETA acquis par l'EPFNA. Cette cession étant envisagée à un opérateur, la Communauté d'agglomération du Niortais sera tenue de solder l'engagement financier de l'EPFNA déduction faite du montant de la vente de ce bien.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le remboursement anticipé du reste à charge relatif aux dépenses engagées par l'EPFNA suivant le principe d'un échelonnement des paiements. Cet échelonnement engage la Communauté d'agglomération du Niortais à verser chaque année à l'EPFNA une somme correspondant à un lissage du montant du reste à charge prévisionnel TTC dû par la collectivité.

2- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA, la Communauté d'agglomération du Niortais et la Ville de Niort arrive à échéance le 31 décembre 2029.

Au 11 juillet 2025, l'EPFNA porte pour le compte de la Communauté d'agglomération du Niortais un stock financier prévisionnel de 909 053,38 € HT sur l'opération de l'ancien GRETA n°7916061001 (correspondant au coût d'acquisition du foncier, aux frais de portage, aux travaux de désamiantage et de déconstruction).

S'agissant des recettes, il est envisagé de rétrocéder l'ensemble du foncier à l'opérateur (SCCV APSPI) au prix de 350 000 € HT, comprenant une TVA sur totalité de 70 000 €, soit 420 000 € TTC.

Afin de calculer les annuités du reste à charge prévisionnel, ce dernier a été estimé au 31/12/2029 à un montant prévisionnel situé entre 559 053,38 € HT et 585 000 € HT. Ce montant de reste à charge prévisionnel HT inclus l'hypothèse de la cession de l'ensemble du foncier en amont à l'opérateur.

Il est donc proposé d'amortir le montant du reste à charge prévisionnel arrêté à 570 000 € HT, représentant le solde prévisionnel de la convention dû par la Communauté d'agglomération du Niortais, garante du rachat, jusqu'en 2029, par annuités constantes. Il ne s'agit que d'un reste à charge prévisionnel. Ce dernier est donc

susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants, suivant les dépenses et les recettes envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA. Il est convenu entre les parties :

- **avant le 31 octobre 2027**, la Communauté d'agglomération du Niortais verse à l'EPFNA la somme de : 190 000 € HT soit 228 000 € TTC, à l'appui d'un avis des sommes à payer émis par l'EPFNA ;
- **avant le 31 octobre 2028**, la Communauté d'agglomération du Niortais verse à l'EPFNA la somme de : 190 000 € HT soit 228 000 € TTC, à l'appui d'un avis des sommes à payer émis par l'EPFNA ;
- **avant le 31 octobre 2029**, la Communauté d'agglomération du Niortais verse à l'EPFNA la somme de : 190 000 € HT soit 228 000 € TTC, à l'appui d'un avis des sommes à payer émis par l'EPFNA.

Une facture d'apurement interviendra concomitamment ou postérieurement à la dernière annuité afin de solder le compte de gestion de l'EPFNA, de déterminer un éventuel reste à payer et d'entériner l'engagement de la Communauté d'agglomération du Niortais à l'égard de l'EPFNA.

3- Règlement des échéances de remboursement :

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante (Communauté d'agglomération du Niortais) au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus.

La Communauté d'agglomération du Niortais dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant à la convention initiale auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Communauté d'agglomération du Niortais dans le cadre de ce présent avenant. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la Communauté d'agglomération du Niortais sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le montant définitif restant à la charge de la Communauté d'agglomération du Niortais, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel. S'il s'avère que la Communauté d'agglomération du Niortais a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport à son reste à payer définitif, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement, sans que la Communauté d'agglomération du Niortais ne soit obligée d'en faire la demande.

4- Mise à jour du bilan

L'EPFNA et la Communauté d'agglomération du Niortais s'engagent, dès le 1^{er} trimestre 2029, à évaluer le bilan du reste à charge prévisionnel dû par la Communauté d'agglomération du Niortais.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n° 79-16-061 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville de Niort
représentée par son Maire,

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

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Niortais
représentée par son Président,

Jérôme BALOGÉ

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier, **Cécile COURAULT** n° 2025/.....en date
du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°79-16-061

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2

Annexe n°4 : Avenant n°3