

Votants : 68

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 03 novembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 10 novembre 2025

COOPÉRATIONS ET STRATÉGIES TERRITORIALES - AVENANT N°4 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIÈRE VILLE DE NIORT - CAN - EPFNA POUR LA STRUCTURATION DU PÔLE GARE DE NIORT ATLANTIQUE - SITE DU GRETA : PROLONGATION DE LA CONVENTION ET ÉCHÉANCIER DE REMBOURSEMENT DES COÛTS DE PORTAGE FONCIER

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGÉ, Jeanine BARBOTIN, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, Noémie FERREIRA, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Richard PAILLOUX, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Valérie VOLLAND, Lydia ZANATTA.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jean-Michel BEAUDIC pouvoir à Christian BREMAUD, Yamina BOUDAHMANI pouvoir à Romain DUPEYROU, Christelle CHASSAGNE pouvoir à Elmano MARTINS, Anne-Lydie LARRIBAU pouvoir à Sophie BOUTRIT, Elisabeth MAILLARD pouvoir à Sonia LUSSIEZ, Sophia MARC pouvoir à Johann SPITZ, Bastien MARCHIVE pouvoir à Jérôme BALOGÉ, Michel PAILLEY pouvoir à Dominique SIX, Nicolas ROBIN pouvoir à Aurore NADAL, Méлина TACHE pouvoir à Nicolas VIDEAU, Florence VILLES pouvoir à Jeanine BARBOTIN.

Titulaires absents :

Annick BAMBERGER, François BONNET, Thierry DEVAUTOUR, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Guillaume JUIN, Marcel MOINARD, Agnès RONDEAU.

Titulaires absents excusés :

Ségolène BARDET, Elsa FORTAGE, Alain LECOINTE, Sébastien MATHIEU.

Titulaires absents pour départ :

Jacques BILLY, Thibault HEBRARD.

Président de séance : Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU LUNDI 10 NOVEMBRE 2025

COOPERATIONS ET STRATEGIES TERRITORIALES - AVENANT N°4 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE VILLE DE NIORT - CAN - EPFNA POUR LA STRUCTURATION DU PÔLE GARE DE NIORT ATLANTIQUE - SITE DU GRETA : PROLONGATION DE LA CONVENTION ET ÉCHÉANCIER DE REMBOURSEMENT DES COÛTS DE PORTAGE FONCIER

Monsieur **Jérôme BALOGÉ**, Président, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), la Ville de Niort et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 5 mai 2017 la convention opérationnelle d'action foncière n°79-16-061 pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique, notamment en vue de la requalification du site de l'ex-GRETA situé avenue de Limoges à Niort.

Cette convention a fait l'objet de plusieurs modifications et prolongations par le biais d'un avenant n°1 signé le 1^{er} mars 2018, d'un avenant n°2 signé le 22 mai 2019 et d'un avenant n°3 signé le 26 mars 2024.

La CAN a identifié en 2017 cette friche urbaine à reconverter (l'ancien GRETA), comme un site majeur pour y réaliser une opération d'habitat. 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 ainsi que le chemin d'accès au site les 5 juin 2019 et 28 juillet 2020 auprès de la Ville de Niort.

En parallèle des études et travaux de démolition des bâtiments et après un appel à projets, un opérateur a été désigné en Conseil d'Agglomération du 28 septembre 2020 et un compromis de vente, pour une cession foncière d'un montant de 350 000 € HT, a été signé le 15 juin 2021 entre l'EPFNA et la SCCV APSPI, société de projet constituée par Saint Pierre Immobilier associé à Atréalis Promotion. 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).

Or, depuis août 2022, un recours gracieux, puis un contentieux contre le permis de construire accordé par la Ville de Niort en juillet 2022, ont été déposés par un riverain dont la procédure judiciaire est encore actuellement en cours d'instruction auprès de la Cour administrative d'appel de Bordeaux. Pour mémoire, le Tribunal d'instance a débouté en 1^{ère} instance, le 15 avril 2025, la totalité des requêtes des plaignants.

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 qui permettra à l'opérateur de relancer son projet et de 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. Au 31 décembre 2024, l'EPFNA porte pour le

compte de la collectivité un stock financier de 909 419,22 € HT, correspondant à la différence entre les dépenses et les recettes réalisées par l'EPFNA sur la convention.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération du Niortais, conformément à la convention, s'engage à procéder à un remboursement lissé et anticipé du déficit foncier de l'opération s'élevant aujourd'hui à 570 000 € HT à compter de l'année 2027 et sur trois exercices budgétaires, selon l'échéancier suivant :

- 190 000 € HT soit 228 000 € TTC avant le 31 octobre 2027
- 190 000 € HT soit 228 000 € TTC avant le 31 octobre 2028
- 190 000 € HT soit 228 000 € TTC avant le 31 octobre 2029

Cet échelonnement permet de garantir les intérêts de l'EPFNA par la perception de recettes avant la résolution formelle de la vente et ceux de la CAN par une programmation pluriannuelle de la dépense en intégrant un remboursement anticipé des sommes dépensées par l'EPFNA durant le portage.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Approuve le projet d'avenant n°4 (ci-annexé) à la convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort Atlantique / requalification du site du GRETA conclue entre la CAN, la Ville de Niort et l'EPFNA ;
- Autorise le Président à signer l'avenant n°4 et tout document afférent.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 68

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Aurore NADAL

Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance

Président