

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 28 JUIN 2021

Délibération n° D-2021-245

Opération Habitat Sud Avenue de Limoges - Promesse de
vente entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine (EPFNA) et GPM Immobilier

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 22/06/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 05/07/2021

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUITRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Méлина TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur François GIBERT, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

Excusés :

Madame Fatima PEREIRA.

Direction Action Coeur de Ville

**Opération Habitat Sud Avenue de Limoges -
Promesse de vente entre l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) et GPM
Immobilier**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Engagée dans une démarche de renouveau du centre-ville et plus largement de développement de la ville dans son ensemble comme cœur d'agglomération, Niort labellisée « Action Cœur de Ville », la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais ont signé un engagement jusqu'en 2024 avec l'Etat, les partenaires financiers et les acteurs locaux pour renforcer l'attractivité et le rayonnement de la ville centre de l'agglomération.

Document cadre, le rapport de projet stratégique, signé le 15 mai 2019, présente une vision globale et coordonnée de l'aménagement de la ville. Ses orientations stratégiques ambitionnent un rôle moteur de la ville centre participant à la consolidation et au développement de la dynamique de l'emploi et de la démographie de la commune, en conciliant les qualités du milieu urbain et celles des milieux naturels du territoire :

- intensifier le rapport entre l'emploi, l'activité et l'habitat ;
- concilier qualité urbaine et environnement paysagé naturel et patrimonial ;
- accéder, connecter, innover ;
- promouvoir, rayonner, visiter ;
- déployer les moyens, les outils de mise en œuvre.

L'opération « Sud Avenue de Limoges », répond aux enjeux de la première orientation. C'est une des opérations stratégiques en termes d'Habitat. Elle représente une réponse à apporter en termes d'offres de parcours résidentiel sur Niort tenant compte des aspirations actuelles en matière d'habitat et d'une production urbaine respectueuse de l'environnement.

La convention opérationnelle d'action foncière entre la Ville de Niort et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) n° CP 79-15-035 a permis de procéder à un appel à projets et retenir, fin 2018, l'opérateur GPM immobilier avec Immobilière Atlantique Aménagement pour la réalisation des logements sociaux. Depuis, les études réglementaires et expertises sont engagées par l'opérateur.

Le projet consiste en la création de 165 logements dont 27 logements locatifs sociaux, sur une emprise totale d'environ 8,30 ha m² maîtrisée par l'EPFNA.

GPM Immobilier achète les parcelles de l'EPFNA au prix de cession théorique de 20,00 € HT/m², soit 1 657 520 € HT. Viennent en déduction de ce montant les études permettant de disposer des données nécessaires à l'étude d'impact et la réalisation de l'étude d'impact en tant que telle. Ces études, menées actuellement par GPM, représentent un montant total de 71 192,50 € HT.

Détail des études :

- étude d'impact : 37 200,00 € HT ;
- étude complémentaire acoustique : 3 850,00 € HT ;
- étude complémentaire développement des énergies renouvelables : 5 625,00 € HT ;
- étude complémentaire Qualité de l'air : 21 217,50 € HT ;
- inventaire faune/flore (azuré du serpolet) : 3 300,00 € HT.

Le montant global de la cession sera de 1 586 327,50 € HT.

Elle s'effectuera en deux tranches :

- 1ère tranche (52 820 m²) pour un montant de 985 207,50 € HT, considérant que les études (71 192,50 € HT) seront déduites dès cette 1ère tranche ;

- 2ème tranche (30 056 m²) pour un montant de 601 120,00 € HT.

Il convient à présent de permettre à l'EPFNA de signer une promesse de vente entre l'EPFNA et GPM Immobilier pour la cession des parcelles appartenant à l'EPFNA.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- autoriser l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) :

- à signer une promesse de vente avec GPM Immobilier ;

- à céder à GPM Immobilier l'ensemble parcellaire d'une surface d'environ 8,30ha pour la réalisation de 165 logements dont 27 logements locatifs sociaux pour une charge foncière de 1 586 327,50 € HT.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

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

Signé

Bastien MARCHIVE