

Votants : 79
Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 18 septembre 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 28 septembre 2020

ETUDES ET PROJETS URBAINS – OPERATION URBAINE DU SITE DE L'EX-GRETA- CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE L'OPERATEUR RETENU SUITE A L'APPEL A PROJET

Titulaires présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAU, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Valérie BELY-VOLLAND, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Yamina BOUDAHMANI, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Olivier D'ARAUJO, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, François GUYON, Thibault HEBRARD, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Bastien MARCHIVE, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Richard PAILLOUX, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET-BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Noëlle ROUSSEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Mélina TACHE, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Christelle CHASSAGNE à Bastien MARCHIVE, Guillaume JUIN à Eric PERSAIS, Gérard LEFEVRE à Jérôme BALOGE, Jérémy ROBINEAU à Gérard EPOULET, Johann SPITZ à Sophia MARC, Lydia ZANATTA à Aurore NADAL

Titulaires absents suppléés :

Clément COHEN par Anne ULVOAS, Philippe LEYSSENE par Christian GRONDEIN

Titulaires absents :

Annick BAMBERGER, Michel PAILLEY

Titulaire absent excusé :

Gérard LABORDERIE

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Eric PERSAIS

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200928-C60-09-2020-DE
Date de télétransmission : 08/10/2020
Date de réception préfecture : 08/10/2020

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 28 SEPTEMBRE 2020

ETUDES ET PROJETS URBAINS – OPERATION URBAINE DU SITE DE L'EX-GRETA- CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE L'OPERATEUR RETENU SUITE A L'APPEL A PROJET

Monsieur **Jacques BILLY**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la convention-cadre n°CC 79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres villes signée le 5 mai 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avenant n°1 à la convention-cadre n°CC 79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres villes signé le 30 octobre 2018 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avenant n°2 à la convention-cadre n°CC 79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres villes signé le 1er juillet 2019 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la convention opérationnelle n°79-16-061 d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique signée le 5 mai 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°79-16-061 d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique signé le 1er mars 2018 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine portant sur l'acquisition et la reconversion de l'ancien site du GRETA ;

Vu l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n°79-16-061 d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique signé le 22 mai 2019 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

La Communauté d'Agglomération du Niortais, pilote et maître d'ouvrage, accompagnée par l'EPF-NA, s'est engagée dans une opération d'aménagement et de valorisation de l'ancien site du GRETA situé avenue de Limoges à Niort et destiné à développer une offre de logements en adéquation avec les besoins de la population et avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

C'est dans ce contexte que l'EPF-NA s'est porté acquéreur de cette emprise foncière auprès de la Région (ancien centre de formation du GRETA) et de la Ville de Niort (ancien gymnase municipal et voie d'accès). En 2019, l'EPF-NA a procédé aux études et aux travaux de désamiantage et de démolition des constructions présentes sur ce site.

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200928-C60-09-2020-DE
Date de télétransmission : 08/10/2020
Date de réception préfecture : 08/10/2020

En parallèle, et après avoir mené en interne une étude de programmation pour laquelle des orientations d'aménagement ont été définies, un appel à projets auprès d'opérateurs a été lancé en mai 2019 par l'EPF-NA.

Après analyse des offres, auditions des candidats et négociations, le projet porté par Pierre ROSIER de Saint Pierre Immobilier a été jugé le plus adapté aux attentes du territoire et le plus cohérent en termes urbain, paysager et architectural.

Le projet de Pierre ROSIER 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). L'aménagement du site comprend :

- Un front bâti de maisons e ville avec garage et jardin sur la rue de l'Ancien Champ de Foire ;
- Une résidence de qualité qui offrira des appartements de standing permettant la venue de familles dans le centre-ville ;
- L'aménagement d'un grand parc-jardin avec une voie douce permettant un accès direct au centre-ville.

Après acquisition, études et travaux menés par l'EPF-NA, les dépenses engagées en date du 16 juin 2020 déterminent le bilan foncier prévisionnel du site à aménager à 888 490,53 € HT correspondant à :

- acquisition du foncier = 2,00 € HT
- études préalables et opérationnelles = 5 990,00 € HT
- frais divers EPF-NA = 11 092,96 € HT
- travaux de désamiantage et de démolition = 871 405,57 € HT

L'opérateur Pierre ROSIER achète l'assiette foncière appartenant à l'EPF-NA au prix de 350 000 € HT. Le reste à charge prévisionnel pour Niort Agglo s'élève donc au maximum à 538 490,53 € HT. Une demande de minoration foncière sera sollicitée auprès de l'EPF.

Afin de poursuivre la phase opérationnelle du projet et de permettre à l'opérateur d'engager ses études de maîtrise d'œuvre en vue d'un dépôt de permis d'aménager et de pré-commercialiser ses logements, l'EPF-NA va maintenant procéder à l'élaboration et à la signature, devant notaire, de la promesse de vente avec clauses suspensives en vue de la cession du terrain d'assiette à l'opérateur.

Le Conseil d'Agglomération :

- Adopte le projet proposé par Pierre ROSIER et le désigne comme opérateur pour l'aménagement du site de l'ancien GRETA ;
- Autorise l'EPF-NA à signer la promesse de vente à intervenir avec l'opérateur en vue de céder les parcelles inscrites dans le périmètre opérationnel et libérées de toute construction au titre de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle du Pôle Gare Niort Atlantique portant sur l'acquisition et la reconversion de l'ancien site du GRETA au prix de 350 000 € HT ;
- Prend en charge le déficit foncier prévisionnel d'un montant de 538 490,53 € HT pour Niort Agglo, sous réserve d'une éventuelle minoration foncière par l'EPF, rattaché à la cession de l'assise foncière de cette opération d'aménagement du site de l'ancien GRETA ;
- Autorise le Président ou le Vice-Président Délégué à signer tout document nécessaire.

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20200928-C60-09-2020-DE Date de télétransmission : 08/10/2020 Date de réception préfecture : 08/10/2020
--

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 79
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0

Jacques BILLY

Vice-Président Délégué

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200928-C60-09-2020-DE
Date de télétransmission : 08/10/2020
Date de réception préfecture : 08/10/2020