

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



niort agglo
Agglomération du Niortais



**AVENANT N°4 D'INTEGRATION D'UNE MINORATION FONCIERE A LA CONVENTION
OPERATIONNELLE N°79-17-019
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE
LA COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT (79)
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
ET
ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Beauvoir-sur-Niort, dont le siège est situé 29 place de l'Hôtel de Ville - 79360 Beauvoir-sur-Niort, représentée par son Maire, **Madame Séverine VACHON**, dûment habilitée par une délibération du Conseil municipal en date du ;
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

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 BALOGÉ**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du ;
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'une part,

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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° 2026-..... du 17 septembre 2026 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 11 décembre 2017 une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg (annexe 1) suivie d'un avenant n°1 signé le 2 décembre 2019 (annexe 2), d'un avenant n°2 signé le 24 novembre 2023 (annexe 3) et d'un avenant n°3 signé le 23 mars 2026 (annexe 4).

Dans le cadre de son projet de revitalisation et de réaménagement de son centre-bourg, la Commune a ciblé une emprise délaissée de 2 946 m² (projet 1 de la convention) permettant d'améliorer l'espace de circulation publique autour de l'EHPAD ainsi que la construction de nouveaux logements.

L'EPFNA s'est porté acquéreur de deux parcelles d'une surface totale de 670 m² pour un montant de 2 680 €. Ces parcelles ont ensuite été cédées à la Commune le 30 novembre 2021 pour un montant de 3 015 € HT.

De plus, le 25 février 2019, la Commune a été mise en demeure d'acquérir une vaste parcelle constituant une dent creuse grevée par un emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme, dont l'objet est de créer des logements pour personnes âgées. Cette parcelle cadastrée A 61, d'une surface de 6 905 m², correspond au projet 2 de la convention. La Commune a souhaité confier à l'EPFNA l'acquisition de cette parcelle en lui donnant la possibilité de se substituer à elle dans le cadre de la procédure de délaissement engagée par les propriétaires.

Suite à un désaccord de ces derniers sur le prix proposé, l'EPFNA est entré dans une phase de fixation judiciaire du prix entre 2020 et 2022. Le jugement a été rendu 5 août 2022 valant transfert de propriété et fixant la valeur de cette parcelle à 164 871 € (correspondant à l'indemnité principale), soit 23,8 €/m², ainsi que 17 487 € d'indemnité de remploi et 3 000 € de frais irrépétibles pour les propriétaires sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. Le Juge de l'expropriation a également mis à la charge de l'EPFNA les frais de procédure, soit 99,68 €. L'acte valant transfert de propriété a été signé le 12 janvier 2023.

En parallèle de cette procédure, la Commune a engagé des discussions avec un opérateur (Ages & Vie) qui a proposé, sur une partie du foncier, de réaliser un projet de 4 logements à destination des séniors en lien avec l'EHPAD situé à proximité.

La parcelle a été divisée. La parcelle cadastrée A 1538 d'une surface de 2 776 m² ainsi cédée à Ages & Vie le 25/07/2024 au prix de 63 848 € HT.

L'autre partie du foncier, cadastré A 1539, devait constituer une réserve foncière pour la Commune en vue de réaliser une opération de logements en densification.

La convention arrivant à échéance le 31/12/2026, la Commune devait ainsi procéder au rachat de cette parcelle sur l'année 2026. Le prix de cession, arrêté le 20/10/2025, était ainsi de 126 854,23 € HT comprenant une TVA sur marge de 1 023,98 €, soit 127 878,21 € TTC.

Le Conseil municipal a délibéré le 13/11/2025 et la Commune a souhaité pouvoir différer le paiement du rachat de cette parcelle compte tenu du montant représenté par celui-ci.

Pour ce faire, un différé de paiement a été inscrit dans un avenant n°3 à la convention signé le 23/03/2026 avec un échéancier suivant :

- 2026 : signature de l'acte authentique avant le 31/10/2026 : paiement comptant de 63 940 € TTC au jour de la signature de l'acte ;
- 2027 : paiement du solde du prix de vente de 63 938,21 € TTC avant le 31/10/2027.

L'échéance de la convention a également été prolongée jusqu'au 31/12/2027 afin de tenir compte de ce calendrier de paiement différé.

En parallèle, la Commune a pris attache d'un opérateur (Cléouest Promotion) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux. La Commune en a informé l'EPFNA fin mars 2026.

Le projet envisagé par l'opérateur porte sur la construction en VEFA de 16 logements locatifs sociaux (4 T2, 5 T3, 7 T4) pour le compte du bailleur Immobilière Atlantic Aménagement. L'opérateur propose une charge foncière de 25 000 € pour l'acquisition du foncier auprès de la Commune et pourrait être en capacité de racheter le foncier au printemps 2027 une fois que ce dernier aura purgé toutes les conditions nécessaires au développement de l'opération.

Cette parcelle cadastrée A 1539 a été cédée à la Commune de Beauvoir-sur-Niort le 22/07/2026 au prix de 26 854,23 € HT comprenant une TVA sur marge de 1 023,98 €, soit 27 878,21 € TTC.

Une clause a été inscrite dans l'acte de vente obligeant la Commune de Beauvoir-sur-Niort à produire du logement locatif social dans le cadre de cette opération.

Au regard de ce projet d'importance pour le développement de la commune de Beauvoir-sur-Niort par cette opération de logements en densification et compte-tenu de la création par l'opérateur de logements locatifs sociaux, le Conseil d'Administration de l'EPFNA du 17 septembre 2026 a attribué une minoration foncière d'un montant de 100 000 € qui viendra en déduction du reste à charge de la Commune.

Le présent avenant a pour objet de :

- D'annuler le paiement différé inscrit dans l'avenant n°3 ;
- Définir les conditions d'octroi de la minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA du 17 septembre 2026.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ANNULATION DU PAIEMENT DIFFERE

Les dispositions financières relatives au différé de paiement, évoquées dans l'article 1 de l'avenant n°3 à la convention signé le 23 mars 2026, sont annulées compte tenu de la cession de la parcelle cadastrée A n°1539 ayant été réalisée le 22/07/2026 au prix de 26 854,23 € HT.

ARTICLE 2 – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « Rue du Commandant Caud/rue Abel Brillault » A BEAUVOIR-SUR-NIORT

ARTICLE 2.1 - Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la prise en charge du reste à charge de la Commune sur l'opération « Rue du commandant Caud/rue Abel Brillault » (parcelle cadastrée A 1539) à Beauvoir-sur-Niort, compte tenu du projet qui sera développé sur ce foncier consistant à la construction de 16 logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2.2 - Montant de la minoration attribue par le Conseil d'administration

Par une délibération en date du 17 septembre 2026, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour l'opération « Rue du Commandant Caud/rue Abel Brillault » en centre-bourg de Beauvoir-sur-Niort.

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 100 000 € HT, soit 78,8 % du montant du reste à charge de la collectivité.

ARTICLE 2.3 - Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Au 10/04/2026, le prix de revient sur cette opération était de 126 854,23 € HT.

La Commune de Beauvoir-sur-Niort a procédé au rachat de la parcelle cadastrée A 1539 auprès de l'EPFNA le 22/07/2026 au prix de 26 854,23 € HT comprenant une TVA sur marge de 1 023,98 €, soit 27 878,21 € TTC.

Cette parcelle sera par la suite cédée courant d'année 2027 par la Commune au profit de l'opérateur Cléouest Promotion pour la réalisation d'une opération de 16 logements locatifs sociaux en VEFA pour le compte du bailleur Immobilière Atlantic Aménagement.

Au regard de ce projet d'importance pour le développement de la Commune de Beauvoir-sur-Niort par cette opération de logements en densification et compte-tenu de la création par l'opérateur de logements locatifs sociaux, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration sur ses fonds propres d'un montant de 100 000 € sur la base des 16 logements locatifs sociaux envisagés, soit 6 250 €/LLS.

De fait, le montant de 100 000 € de minoration représente donc 78,8 % du reste à charge de la Commune. Cette minoration vient ainsi en déduction du reste à charge de la Commune.

ARTICLE 2.4 - Condition de mise en œuvre de la minoration foncière

La minoration foncière, telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée, sera mise en œuvre sur la base des 16 logements locatifs sociaux envisagés sur cette opération « Rue du commandant Caud/rue Abel Brillault ».

Cette minoration foncière viendra en déduction du reste à charge de la Commune de Beauvoir-sur-Niort, cette dernière ayant procédé au rachat de la parcelle cadastrée A 1539 le 22/07/2026.

Les autres dispositions de la convention n° 79-17-019 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune de
Beauvoir-sur-Niort

Représentée par son
Maire,

Séverine VACHON

La communauté d'agglomération du
Niortais

Représentée par son Président,

Jérôme BALOGÉ

L'Etablissement public foncier de
Nouvelle Aquitaine

Représenté par son Directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° 2026/..... en date du

La convention opérationnelle n°79-17-019 signée le 11/12/2017, l'avenant n°1 à la convention opérationnelle signé le 02/12/2019, l'avenant n°2 à la convention opérationnelle signé le 24/11/2023 et l'avenant n°3 à la convention opérationnelle signé le 23/03/2026 sont disponibles pour consultation dans le service.