

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



niort agglo
Agglomération du Niortais



AVENANT N°1 D'INTÉGRATION DE MINORATION FONCIÈRE A LA CONVENTION RÉALISATION N° 79-23-138 POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ALFRED POUSSARD

ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-REMY

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS

ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Rémy**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 rue de l'Eglise, 79410 SAINT-REMY, représentée par **Madame Elisabeth MAILLARD**, son maire, dûment habilité par délibération n°.....du conseil municipal du

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

La **communauté d'agglomération du Niortais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT Cedex – représentée par **Monsieur Jérôme BALOGÉ**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n°..... du

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **la CAN** » ;

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 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration du 17 septembre 2026 n°CA-2026-....,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 3 avril 2024 une convention de réalisation pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard sur la commune de Saint-Rémy (annexe 1).

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA accompagne la Commune de Saint-Rémy sur la maîtrise foncière d'un îlot en cœur de bourg situé rue Alfred Poussard d'une surface totale de 2 256 m² correspondant à des bâtiments vacants et dégradés. L'EPFNA a ainsi acquis depuis 2024 l'ensemble des biens cadastrés AH n°118, 119, 120, 121 et 122 pour la somme de 120 000 €. Une propriété a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en 2017 et d'un arrêté de péril ordinaire en 2018. Les propriétaires ont été relogés par la Commune et cette dernière a procédé à la déconstruction du bâti menaçant la voie publique en août 2024.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération du Niortais, qui accompagne la Commune sur la sortie opérationnelle, a pris attache d'un opérateur (Cléouest Promotion) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation en VEFA d'une opération de 13 logements locatifs sociaux (LLS) en démolition-reconstruction, répartis de la manière suivante : 5 T2, 4 T3 et 4 T4 (7 PLUS, 4 PLAI, 2 PLS).

Cette programmation permet de répondre à des besoins de logements abordables, pour les seniors, les jeunes actifs et les jeunes familles.

L'opérateur a vocation à racheter le foncier en l'état auprès de l'EPFNA et procédera ainsi au désamiantage et à la déconstruction des bâtiments. Les logements construits seront ensuite cédés en VEFA au bailleur social Immobilière Atlantic Aménagement.

Malgré divers financements mobilisables, l'opération présente un déficit de 110 808 €. Cléouest Promotion est en capacité de proposer une charge foncière d'un montant de 30 000 € HT alors que le prix de revient du portage de l'EPFNA au 09/07/2026 est de 150 831,29 € HT.

Au regard de ce projet de logements en renouvellement urbain 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 forfaitaire de 130 000 € qui viendra en déduction du reste à charge de la Commune.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de 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 - Octroi d'une minoration foncière sur l'opération « Ilot Alfred Poussard à Saint-Rémy »

ARTICLE 1.1 - Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la réalisation d'un projet d'importance pour la revitalisation du centre-bourg de Saint-Rémy par une opération de création logements locatifs sociaux (LLS) en démolition-reconstruction sur l'opération « Ilot Alfred Poussard ».

Cette opération s'inscrit dans la dynamique globale de revitalisation du centre-bourg de Saint-Rémy.

La charge foncière proposée par l'opérateur ne permet pas de couvrir l'ensemble des frais prévisionnels de maîtrise foncière.

Compte-tenu des coûts importants pour cette opération en démolition-reconstruction, la Commune de Saint-Rémy sollicite l'octroi d'une minoration foncière.

ARTICLE 1.2 - Montant de la minoration attribué 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 « Ilot Alfred Poussard » sur la propriété de l'EPFNA à Saint-Rémy.

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 130 000 € HT.

ARTICLE 1.3 - Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Compte tenu du niveau de dépenses engagées par l'EPFNA (150 831,29 € HT au 09/07/2026) et du montant de la charge foncière proposé par l'opérateur (30 000 € HT) pour cette opération prévoyant la création de 13 logements locatifs sociaux, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration sur ses fonds propres d'un montant forfaitaire de 130 000 €, soit 10 000 €/LLS.

De fait, la minoration potentiellement mobilisable serait de 96 665 € à ce stade afin qu'elle puisse représenter 80 % du reste à charge de la Commune. En effet, les règles de fonctionnement de la minoration foncière validées par le CA de l'EPFNA en septembre 2019 prévoient que le montant de minoration ne peut excéder 80 % du déficit lié au portage de l'EPFNA.

Le reste à charge de la Commune de Saint-Rémy s'élève ainsi, de manière prévisionnelle, à 24 166,29 € HT. Il fera l'objet d'une facture d'apurement à la Commune, garante du rachat au titre de la convention, en dehors de l'acte de cession dans les 3 ans à compter de la signature de l'acte.

ARTICLE 1.4 - 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 de l'offre en logement locatif social devant être développée à l'échelle du projet (soit 13 logements locatifs sociaux pour un forfait de 10 000 € par logement), soit un montant total de 130 000 €. Cette minoration foncière sera recalculée et mobilisée au moment de la cession de l'ensemble du foncier au profit de l'opérateur.

La Commune de Saint-Rémy s'engage à prendre à sa charge le reste à charge de la collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Cession du foncier à l'opérateur : au plus tard le 31 décembre 2027, date d'échéance de la convention.

Les autres dispositions de la convention n° 79-23-138 demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint- Rémy	La communauté d'agglomération du Niortais	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représentée par son Président,	représenté par son Directeur général,

Elisabeth MAILLARD

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable de la contrôlease générale économique et financier, **Cécile COURAULT** n° en
date du
