

COMPTE RENDU DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 10 JANVIER 2020

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Date de convocation : 03/01/2020

Date de publication : 17/01/2020

Séance du 10 JANVIER 2020 à Salle des Dames Blanches (Hôtel de la Communauté d'agglomération de La Rochelle A LA ROCHELLE)

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Président, (jusqu'à la 3^{ème} et 7^{ème} question) et M. Christian PEREZ (de la 4^{ème} à la 6^{ème} question),

Membres présents : Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT, Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Jean-Louis LÉONARD, M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, M. Jean-Luc ALGAY (jusqu'à la 6^{ème} question), Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. David CARON, M. Michel SABATIER, Vice-présidents ;

M. Christian GRIMPRET, M. Alain DRAPEAU, M. Yann HÉLARY (à la 6^{ème} question), M. Dominique GENSAC, M. Vincent COPPOLANI, Mme Catherine LEONIDAS, autres membres du bureau communautaire.

M. Patrick BOUFFET, M. Vincent DEMESTER, M. Jonathan KUHN, Mme Line LAFOUGÈRE, Conseillers.

Membres absents excusés : M. Jean-François FOUNTAINE, Président (de la 4^{ème} à la 6^{ème} question), M. Jean-Luc ALGAY (à la 7^{ème} question), M. Guy DENIER, Vice-président ;

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX procuration à M. Serge POISNET M. Yann HÉLARY (jusqu'à la 7^{ème} question sauf 6^{ème} question) M. David BAUDON, M. Jean-Philippe PLEZ procuration à M. Christian PEREZ, M. Éric PERRIN, autres membres du bureau communautaire ;

M. Jean-Claude ARDOUIN, M. Didier GESLIN, M. Jacques LEGET, M. Jean-Claude MORISSE, M. Hervé PINEAU, M. Didier ROBLIN, M. Alain TUILLIÈRE, M. Paul-Roland VINCENT, Conseillers.

Secrétaire de séance : Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU

Le quorum étant atteint, Monsieur Jean-François FOUNTAINE, Président, souhaite la bienvenue aux conseillers communautaires et ouvre la séance à 8 h 45.

Madame Sylvie GUERRY-GAZEAU est désignée comme secrétaire de séance.

1. ETUDE SUR L'ACTIVITE DES PLATEFORMES LOCATIVES DE COURT SEJOUR - ATTRIBUTION DE SUBVENTION A LA ROCHELLE UNIVERSITE

Le projet « AquiAirbnb » piloté par l'Université de Pau et des Pays de l'Adour et soutenu par l'Université de La Rochelle et la Région Nouvelle Aquitaine vise à étudier les conséquences des plateformes locatives internet sur l'économie urbaine de la Nouvelle-Aquitaine.

L'objectif du projet AquiAirbnb est d'identifier précisément le rôle que jouent les plateformes de location courte durée sur les comportements des loueurs ainsi que les dynamiques foncières et commerciales des zones urbaines concernées par la massification touristique.

Un attendu de ce premier objectif est de produire l'information manquante aux acteurs territoriaux de Nouvelle-Aquitaine pour appréhender ce phénomène et ses conséquences. L'agglomération rochelaise servira de laboratoire aux analyses quantitatives qui seront développées tout au long du projet.

Deux doctorant(e)s seront recruté(e)s pour le projet dont un à La Rochelle Université. Le/la doctorant(e) rochelais(e) sera en charge de quantifier les effets des principales plateformes de location courte durée sur les publics fragiles (étudiants, saisonniers) et sur l'évolution des aménités urbaines. Il/elle aura plus généralement comme mission de mettre en place une stratégie empirique pour évaluer les effets des nouvelles formes de régulation mises en place par les agglomérations de Nouvelle Aquitaine.

Le projet qui devrait durer jusqu'en 2022 a été retenu dans le cadre de l'appel à projet Enseignement Supérieur et Recherche 2019 de La Région Nouvelle-Aquitaine. La Région Nouvelle Aquitaine interviendrait à hauteur de 170 000 €, et l'Université de Pau et des Pays de l'Adour s'engagerait à hauteur de 49 000 €.

La CdA est appelée à participer à ce projet à hauteur de 7 060 € pour l'ensemble de l'opération (soit 5 000 euros en équipement et 2 060 euros en fonctionnement).

Vu la délibération du 23 novembre 2017 portant délégation du Conseil communautaire au Bureau communautaire en matière de participations financières ;

Après délibération, le Bureau communautaire décide :

- D'attribuer une subvention de 7 060 € à La Rochelle Université, prévue au budget principal ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes et documents nécessaires à ces effets.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Rapporteur : J.L LEONARD

2. ASSOCIATION 60 000 REBONDS - ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION

Présente aujourd'hui au niveau national, l'association 60 000 rebonds a été créée en 2012 à Bordeaux. L'association a développé de nombreuses antennes dont l'une à La Rochelle en mars 2018.

60 000 rebonds, association nationale reconnue depuis 2016, d'intérêt général à caractère social, assiste les dirigeants à sortir de l'isolement et à rebondir vers un nouveau projet professionnel suite à une procédure de liquidation judiciaire de leur entreprise.

Elle favorise l'intervention bénévole de coaches, parrains et experts métiers. Son ambition est également de changer le regard de la société sur l'échec entrepreneurial.

En 2019, 700 entrepreneurs en rebonds ont été accompagnés au niveau national.

En Région Nouvelle-Aquitaine, 90 entreprises ont bénéficié du soutien des 220 bénévoles et des 2 chargés de mission, au sein d'une des cinq antennes régionales (Bordeaux, Pau, Landes, Pays basque, La Rochelle)

L'antenne de La Rochelle, a été créée sous la responsabilité de Monsieur Gilles Desmouliers le 7 mars 2018. Elle a permis d'accompagner 15 entrepreneurs et a mobilisé 25 bénévoles.

Les entrepreneurs locaux en rebonds ont bénéficié d'entretiens avec des parrains, de l'interventions d'experts et de 150 heures de coaching.

Le Budget de fonctionnement de l'association 60 000 rebonds Nouvelle-Aquitaine est de 130 120 €. Elle est financée à hauteur de 25 000 € par la Région Nouvelle-Aquitaine, 5 000 € par l'Agglomération de Pau, 5 000 € par Bordeaux Métropole, 1 800 € par la Ville de Bordeaux et plus de 50 000 € par des aides privées (dons, fondation Crédit Agricole, harmonie mutuelle)

La demande de subvention formulée auprès de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) est équivalente à celles versées par Pau et Bordeaux soit 5 000 €.

Vu la délibération du 23 novembre 2017 portant délégation du Conseil communautaire au Bureau communautaire en matière de Finances ;

Après délibération, le Bureau communautaire décide

- De voter une subvention de 5 000 € au bénéfice de l'association 60 000 rebonds en Nouvelle-Aquitaine ;
- De verser cette subvention déjà prévue au budget annexe du Développement économique ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes et documents nécessaires à ces effets.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Rapporteur : J.L ALGAY

3. COMMUNE DE PERIGNY - ZONE D'ACTIVITES ATLANPARC - CESSION D'UNE PARCELLE A LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI) FILAMENT POUR LE COMPTE DE L'ENTREPRISE NEUFOCA

Monsieur Adrien DE SAINT-DENIS, gérant de la SCI FILAMENT a sollicité la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) en vue d'acquérir une parcelle dans le Parc d'Activités ATLANPARC PERIGNY.

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 650 m² environ avec extension possible, ainsi que l'exploitation de zones de stockage extérieures pour les véhicules. Le projet permettra le développement de l'entreprise NEUFOCA, exerçant une activité de carrosserie industrielle, et plus spécifiquement la fabrication de carrosseries et d'équipements de lutte incendie, ainsi que la conception et la fabrication de véhicules électriques destinés à la propreté urbaine.

Le site de La Rochelle compte aujourd'hui 4 salariés. Le terrain retenu pour cette opération, cadastré section AP numéro 556, représente une surface de 2 743 m².

La transaction envisagée interviendrait sur la base de 45 € HT/m², représentant un prix de cession de 123 435 € HT, payable comptant à la signature de l'acte de vente, frais notariés et honoraires de géomètre en sus.

Conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, les Services Fiscaux ont été saisis et ont répondu favorablement le 11 juin 2019.

Il est par ailleurs précisé, qu'en cas d'inobservation par l'acquéreur de l'engagement pris par lui aux termes de l'acte de vente de réaliser ladite construction, la CdA pourra exiger la rétrocession du terrain non construit, libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale ainsi que de tout privilège immobilier spécial.

L'acquéreur aura droit, dans ce cas, au remboursement du prix de cession payé par lui, hors droits et taxes, ainsi que des frais d'acquisition et de géomètre.

Tous les frais pouvant résulter de la rétrocession seront à la charge du propriétaire défaillant qui s'y oblige.

L'acte de cession comportera des clauses prévoyant l'obligation de commencer la construction de l'immeuble projeté dans le délai d'un an de sa signature et d'achever ladite construction dans le délai de trois ans à compter également de sa signature, le non-respect de cette obligation sera sanctionné par l'application d'une clause pénale.

Après délibération, le Bureau communautaire décide

- De céder, selon les conditions ci-dessus exposées, à la SCI FILAMENT ou à toute entité venant à s'y substituer, la parcelle de terrain sus-désignée moyennant paiement comptant, le jour de la vente, du prix de 123 435 € HT, frais d'acte et de géomètre en sus ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte translatif de propriété à intervenir ; et d'inscrire la recette correspondante au Budget Annexe du service Développement Economique.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Rapporteur : H. LAMBERT

4. GARANTIES D'EMPRUNTS - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT de la CdA - OPÉRATION « Les Écuyers » - CHÂTELAILLON-PLAGE

Vu l'article R 221-19 du Code Monétaire et Financier,

Vu les articles L 5111-4 et les articles L 5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2298 du Code Civil,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°21 en date du 13 septembre 2019 accordant à l'Office Public de l'Habitat de la CdA la garantie des prêts d'un montant total de 2 952 458 euros, contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dans le cadre de l'acquisition en VEFA de 31 logements (opération « Les Écuyers ») situés Boulevard Georges Clémenceau à Châtelailon-Plage,

Considérant que la Caisse des Dépôts et Consignations a rencontré une défaillance informatique ne permettant pas le traitement dans les temps du contrat de prêt (n° 99304) annexé à la délibération, un nouveau contrat de prêt (n° 103364) a dû être émis dans les mêmes conditions que le précédent, et signé.

Dans le cadre de l'acquisition en VEFA de 31 logements (opération « Les Écuyers ») situés Boulevard Georges Clémenceau à Châtelailon-Plage, l'Office Public de l'Habitat de la CdA La Rochelle sollicite la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin d'apporter sa garantie pour 5 lignes d'emprunt qu'elle a souscrites auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette opération concerne 31 logements : 20 PLUS et 11 PLAI.

Le contrat de prêts n° 103364, annexé à la présente délibération, signé entre l'Office Public de l'Habitat de la CdA ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations, présente les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques des prêts	Prêt PLUS	Prêt PLUS Foncier
Identifiant ligne du prêt	5313401	5313402
Montant	1 158 937 €	695 492 €
Durée totale du prêt	40 ans	50 ans
Taux actuariel annuel	1,34%	
Prêt multi-périodes	Phase d'amortissement n°1 sur 5 ans avec un taux fixe à 1,29%	
	Phase d'amortissement n°2 sur 35 ans avec un taux Livret A + 0,60% (1,35%)	Phase d'amortissement n°2 sur 45 ans avec un taux Livret A + 0,60% (1,35%)
Périodicité des échéances	Annuelle	
Profil d'amortissement	Phase d'amortissement n°1 : Amortissement déduit (intérêts différés) Phase d'amortissement n°2 : Amortissement déduit (intérêts prioritaires)	
Taux annuel de progressivité	0 %	
Mode de calcul des Intérêts	Equivalent	
Base de calcul des Intérêts	30/360	

Les taux indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du prêt.

Caractéristiques des prêts	Prêt PLAI	Prêt PLAI Foncier
Identifiant ligne du prêt	5313403	5313404
Montant	596 691 €	299 838 €
Durée totale du prêt	40 ans	50 ans
Taux actuariel annuel	0,53%	
Prêt multi-périodes	Phase d'amortissement n°1 sur 5 ans avec un taux fixe à 0,45%	
	Phase d'amortissement n°2 sur 35 ans avec un taux Livret A - 0,20% (0,55%)	Phase d'amortissement n°2 sur 45 ans avec un taux Livret A - 0,20% (0,55%)
Périodicité des échéances	Annuelle	
Profil d'amortissement	Phase d'amortissement n°1 : Amortissement déduit (intérêts différés) Phase d'amortissement n°2 : Amortissement déduit (intérêts prioritaires)	
Taux annuel de progressivité	0 %	
Mode de calcul des Intérêts	Equivalent	
Base de calcul des Intérêts	30/360	

Les taux indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du prêt.

Caractéristiques des prêts	Prêt PHB
Identifiant ligne du prêt	5313405
Enveloppe	2.0 tranche 2018
Montant	201 500 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux actuariel annuel	0,44%
Prêt multi-périodes	Phase d'amortissement n°1 sur 20 ans avec un différé d'amortissement et un taux fixe à 0%
	Phase d'amortissement n°2 sur 20 ans avec un taux Livret A + 0,60% (1,35%)
Périodicité des échéances	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement prioritaire (échéance déduite)
Taux annuel de progressivité	0 %
Mode de calcul des Intérêts	Equivalent
Base de calcul des Intérêts	30/360

Les taux indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du prêt.

Vu la délibération du 23 novembre 2017 portant délégation du Conseil communautaire au Bureau communautaire en matière de garanties d'emprunts ;
Vu la délibération du 23 avril 2015 portant modification du règlement de garanties d'emprunt accordées aux organismes de logements sociaux ;
Vu la délibération du 29 novembre 2018 portant attribution à l'Office Public de l'Habitat de la CdA une subvention au titre de la contribution de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à la production de logement sociaux d'un montant de 399 000 euros ;

Après délibération, le Bureau communautaire décide :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement des prêts d'un montant total de 2 952 458 euros que l'Office Public de l'Habitat de la CdA a contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat n° 103364 constitué de 5 lignes de prêt.
Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.
- de s'engager pour la durée totale de remboursement des prêts sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, de s'engager dans les meilleurs délais à se substituer à Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements.
- de s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.
- d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant à procéder ultérieurement, sans autre délibération, aux opérations que nécessiterait, le cas échéant, la mise en œuvre de la garantie.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Rapporteur : C. PEREZ

5. GARANTIES D'EMPRUNTS - SA IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT - OPÉRATION « Le Clos de Bel Air » - ANGOULINS

Vu l'article R 221-19 du Code Monétaire et Financier,

Vu les articles L 5111-4 et les articles L 5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2298 du Code Civil,

Dans le cadre de l'acquisition en VEFA de 3 logements (opération « Le Clos de Bel Air ») situés 1-5 impasse Mathurine à Angoulins, la SA Immobilière Atlantic Aménagement sollicite la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin d'apporter sa garantie pour 2 lignes d'emprunt qu'elle a souscrites auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette opération concerne 2 logements : 2 PLUS (et 1 PLAI non garanti).

Le contrat de prêts n° 103495, annexé à la présente délibération, signé entre la SA Immobilière Atlantic Aménagement ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations, présente les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques des prêts	Prêt PLUS	Prêt PLUS Foncier
Identifiant ligne du prêt	5291272	5291271
Montant	148 310 €	81 819 €
Durée totale du prêt	40 ans	50 ans
Taux actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur + 0,60 % (1,35%)	
Périodicité des échéances	Annuelle	
Profil d'amortissement	Échéances et intérêts prioritaires)	
Taux annuel de progressivité	0 %	
Mode de calcul des Intérêts	Equivalent	
Base de calcul des Intérêts	30/360	

Les taux indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du prêt.

Vu la délibération du 23 novembre 2017 portant délégation du Conseil communautaire au Bureau communautaire en matière de garanties d'emprunts ;

Vu la délibération du 23 avril 2015 portant modification du règlement de garanties d'emprunt accordées aux organismes de logements sociaux ;

Vu la délibération du 29 novembre 2018 portant attribution à la SA Immobilière Atlantic Aménagement une subvention au titre de la contribution de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à la production de logement sociaux d'un montant de 23 000 euros ;

Après délibération, le Bureau communautaire décide :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement des prêts d'un montant total de 230 129 euros que la SA Immobilière Atlantic Aménagement a contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat n° 103495 constitué de 2 lignes de prêt.
Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.
- de s'engager pour la durée totale de remboursement des prêts sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, de s'engager dans les meilleurs délais à se substituer à Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements.
- de s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.
- d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant à procéder ultérieurement, sans autre délibération, aux opérations que nécessiterait, le cas échéant, la mise en œuvre de la garantie.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Rapporteur : C. PEREZ

6. GARANTIES D'EMPRUNTS - ICF ATLANTIQUE - OPÉRATION « Pierre Sémard » - AYTRÉ

Vu l'article R 221-19 du Code Monétaire et Financier,

Vu les articles L 5111-4 et les articles L 5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'article 2298 du Code Civil,

Dans le cadre de l'acquisition amélioration de 10 logements (opération « Pierre Séward ») situés 1 à 17 rue Pierre Séward à Aytré, ICF Atlantique sollicite la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin d'apporter sa garantie pour 1 ligne d'emprunt qu'elle a souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette opération concerne 4 logements : 4 PLUS (et 6 PLAI non garantis).

Le contrat de prêts n° 102200, annexé à la présente délibération, signé entre ICF Atlantique ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations, présente les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques des prêts	Prêt PLUS
Identifiant ligne du prêt	5259721
Montant	212 480 €
Durée totale du prêt	35 ans
Taux actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur + 0,60 % (1,35%)
Périodicité des échéances	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts prioritaires)
Taux annuel de progressivité	0 %
Mode de calcul des Intérêts	Equivalent
Base de calcul des Intérêts	30/360

Les taux indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du prêt.

Vu la délibération du 23 novembre 2017 portant délégation du Conseil communautaire au Bureau communautaire en matière de garanties d'emprunts ;

Vu la délibération du 23 avril 2015 portant modification du règlement de garanties d'emprunt accordées aux organismes de logements sociaux ;

Vu la délibération du 14 décembre 2017 portant attribution à ICF Atlantique une subvention au titre de la contribution de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à la production de logement sociaux d'un montant de 76 000 euros ;

Après délibération, le Bureau communautaire décide :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement des prêts d'un montant total de 212 480 euros que ICF Atlantique a contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat n° 102200 constitué de 1 ligne de prêt.
Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.
- de s'engager pour la durée totale de remboursement des prêts sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, de s'engager dans les meilleurs délais à se substituer à Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements.
- de s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.
- d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant à procéder ultérieurement, sans autre délibération, aux opérations que nécessiterait, le cas échéant, la mise en œuvre de la garantie.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés
Rapporteur : C. PEREZ

7. PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES (CDC) AUNIS ATLANTIQUE - AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE (PPA)

La Communauté de Communes (CdC) Aunis Atlantique a arrêté son projet de PLUI-H le 23 octobre 2019. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) en tant que Personne Publique Associée (PPA) est invitée à donner son avis sur ce projet.

Son analyse permet d'évaluer les impacts qu'il pourrait avoir sur la CdA.

Cette note s'attachera à développer les enjeux pour notre territoire que sont : l'accueil de population, la production de logement, l'activité économique et commerciale, les déplacements et les problématiques environnementales.

Éléments de contexte et objectifs fixés par la CdC Aunis Atlantique :

- Evolution démographique positive avec un taux de croissance de 2,26 % par an entre 2013 et 2018. Scénario d'évolution retenu jusqu'en 2030 : 2,25 %.
- Nombre d'habitants en 2018 : 29 292 habitants. Projection : 37 201 habitants (+ 27 %).
- Nombre de logements en 2013 : 13 067 logements. Croissance de 3 % par an (CdA à 1,4 %), soit 360 logements / an. Objectif de construction de logements d'ici 2030 : 2 875 logements, soit 287,5 logements / an.
 - 85 % de résidences principales réparties en 76 % de propriétaires occupants, 3 % de locataires HLM et 20 % de locataires parc privé.
 - 6 % de résidences secondaires.
 - 92 % des résidences principales sont des logements individuels.
 - 39 % de logements réalisés avant 1970, 40 % de logements construits ces 20 dernières années notamment dans 11 communes situées au sud de la CdC.
 - Forte proportion de T4/T5 en inadéquation avec la taille des ménages : 59 % des ménages de 1 à 2 personnes.
 - 14 % de logements inconfortables, en majorité logements propriétaires occupants.
 - 9 % de logements vacants.
- Logements locatifs sociaux en 2014 : 250 dont 81 % de T3/T4. Le logement collectif est situé majoritairement à Marans. Le parc privé, essentiellement composé de maisons et de grands logements, apparaît comme un parc social de fait, les loyers (8 €/m²) sont inférieurs aux moyennes de l'ancienne Région Poitou-Charentes. A noter que ce territoire n'est pas concerné par la loi SRU. Objectif : construction de 143,7 logements sociaux sur la durée du PLUI-H.
- « Point mort » à 239 logements soit 24 logements / an.

L'armature urbaine au sein de la CdC Aunis Atlantique :

- Les pôles « structurants » : Marans et Courçon. Le développement de l'habitat est à redynamiser et l'emploi, les équipements structurants, les services et les commerces exceptionnels y sont concentrés.
- Les pôles « émergents » : Andilly / Villedoux / Saint-Ouen et Ferrières / Saint-Sauveur. Ils bénéficient d'un fort développement de l'habitat et / ou commercial. Les services et commerces y sont présents en nombre.
- Les communes « relais » : Charron et Saint Jean de Liversay. Le développement de l'habitat est à maintenir, elle dispose d'un nombre d'emplois significatifs, de commerces et d'équipements de proximité et des services diversifiés.

- Les communes « de proximité » : les 11 autres communes. Il s'agit de communes péri-urbaines ou rurales où le développement de l'habitat est à assurer.

1. Consommation d'espace et habitat

Le PADD fixe 2 principales orientations en faveur de la réduction de la consommation foncière :

- « Mener la transition du territoire vers un développement économe en espace et innovant pour répondre aux nouveaux besoins des habitants et des acteurs de l'économie et de l'emploi » (Axe 1 - orientation n° 1) ;
- « Organiser les extensions urbaines en continuité des espaces urbains existants afin de lutter contre l'étalement urbain » (Axe 1 - orientation n° 2).

En réponse à ces deux orientations, la CdC s'est fixée comme objectif de réduire de 20% le reliquat de l'enveloppe foncière attribuée par le SCoT du Pays d'Aunis approuvé le 20 décembre 2012 :

- Enveloppe initiale : 351 ha dont 216 ha pour l'habitat et 135 ha pour l'économie
- Reliquat en 2019 : 213,90 ha
- Consommation foncière du PLUI-H estimée à 171 ha en extension, soit 17 ha / an, répartie ainsi :
 - 104 ha pour l'habitat.
 - 67 ha pour l'économie.

■ Analyse de la consommation d'espace des 10 dernières années

« *Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan* » (article L. 151-4 du Code de l'urbanisme). L'analyse devrait donc porter jusqu'en 2019.

Sur la période 2007-2016, la consommation d'espace s'élevait à 319,40 ha soit 35,50 ha / an. Le PLUI-H respecte donc les objectifs de réduction de la consommation foncière. Cette analyse ne détaille pas la consommation depuis 2012, date de l'approbation du SCoT du Pays d'Aunis. Il est ainsi difficile d'estimer la consommation réelle de l'enveloppe foncière allouée et du reliquat pour le PLUI-H. En comparaison, le PLUi de la CdA autorise une consommation d'espace affectée à l'habitat de 225 ha.

■ Construction en intensification de l'enveloppe urbaine (dents creuses)

Afin de réduire la consommation d'espace agricole ou naturel et de favoriser la « proximité », un travail de repérage des dents creuses a été réalisé au sein des enveloppes urbaines existantes. Le seuil de superficie permettant de qualifier un espace de dent creuse est de 500 m². En deçà, il a été considéré que la superficie était insuffisante pour décompter du potentiel logement sur le tènement.

La densité brute moyenne appliquée est celle de 10 logements/ha. Cette densité basse s'explique par l'application d'une forme de « dureté foncière » qui a été prise en compte.

Cela représente un potentiel de 718 logements représentant une surface de 71,8 ha.

Le PLUI-H comprend une OAP thématique « densification de l'habitat » pour les unités foncières comprises entre 2 500 et 5 000 m². Cette OAP oblige dans les parcelles identifiées à réaliser des opérations d'ensemble. Il est attendu sur ces parcelles des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes avec des densités brutes minimales entre 11 et 13 logements / ha. Ces obligations semblent modestes pour répondre aux enjeux de densification de l'aire urbaine puisqu'aucun projet d'habitat collectif n'est envisagé.

Enfin, les parcelles concernées par cette OAP ne sont pas identifiées sur le plan de zonage ce qui ne facilite pas leur repérage.

■ Construction en extension de l'enveloppe urbaine

La consommation d'espace en extension pour l'habitat s'élève à 93,7 ha pour 10 ans, soit 9,4 ha / an (contre 22,6 ha / an pour la période 2007-2016) représentant un potentiel de 1 979 logements.

Le PLUI-H comporte 66 OAP sectorielles à destination d'habitat (1 515 logements sur 75,7 ha). Le reste est classé en zone 2AU et nécessitera une modification du PLUi.

La densité de logements / ha varie en fonction de la typologie de commune entre 17 log / ha pour les communes « de proximité » à 25 log / ha pour Marans et Courçon.

Cela est conforme avec les objectifs fixés par le SCoT du Pays d'Aunis puisque celui-ci exige une densité moyenne minimale de 25 logements / ha à Courçon et Marans, 17 logements / ha sur les autres communes.

Bien que le projet soit compatible avec le SCoT, le PLUI-H ne cherche pas à infléchir les objectifs.

■ Autres potentiels mobilisables

En plus de la construction des dents creuses, au sein de l'enveloppe urbaine, le PLUI-H cible un potentiel mobilisable de 185 logements vacants et 6 changements de destination vers de l'habitat. Cela porte ainsi à 909 logements en intensification, contre 1 979 en extension.

2. Le volet PLH du PLUI

■ Eléments de contexte

Le marché immobilier et foncier est dynamique mais fluctuant ces dernières années, il a été constaté une baisse des prix de 20 000 € entre 2010 et 2016 pour les logements et une baisse de 15 000 € pour les terrains à bâtir sur la même période.

La production de logements a augmenté de 3,1% entre 2007 et 2013, à raison de 360 logements par an, conséquence de la périurbanisation de l'agglomération rochelaise dans les communes rurales situées le long de la RN11. Les communes de Benon, Villedoux et Saint-Jean-de-Liversay en ont également bénéficié. En comparaison, la production de logements neufs sur la CDA s'élevait à 1 190 logements en moyenne entre 2008 et 2014.

Marans est le pôle le moins attractif, alors même qu'il constitue le pôle le plus important de la CdC. Cette perte d'attractivité est constatée depuis 2011 (migrations résidentielles vers la CdA).

■ Le volet habitat à l'horizon 2026

La traduction du besoin de 2 875 logements sur 6 ans, durée du volet habitat, et en tenant compte de l'évolution de la population, est la suivante :

- La production neuve : 257 logements par an, soient 1 724 logements sur 6 ans, 544 en densification et 1 180 en extension.
- La production LLS est contenue à hauteur de 88 logements sur 6 ans, la pression est relative car il y a peu de mobilité dans ce parc, pour autant des besoins de logements en T2/T3 sont identifiés, ainsi que des PLAI pour les jeunes notamment les jeunes agriculteurs qui souhaitent s'installer ou rester sur le territoire.
- La répartition de la production est orientée à 50 % vers les pôles structurants (Marans/Courçon) et 35 % vers les pôles émergents (Villedoux, Saint-Ouen, Andilly, Ferrières, Saint-Sauveur).
- Le volet habitat traduit l'ambition du territoire Aunis Atlantique de mobiliser le parc de logements vacants par rapport au volume de LLS à produire, ainsi il met essentiellement l'accent sur l'amélioration du parc existant, notamment au travers de l'amélioration énergétique et de l'adaptation des logements, la résorption de l'habitat indigne et la mobilisation du parc vacant (9%) : les actions proposées préconisent une action renforcée sur le parc privé existant pour renforcer l'attractivité du cadre bâti, réduire le parc vacant et favoriser l'acquisition améliorée dans les centres bourgs.
- La CdC souhaite accompagner l'accession sociale des primo accédants par une aide financière et en ciblant les logements anciens.
- La CdC souhaite identifier et mobiliser des terrains pour réaliser des opérations d'habitat par une aide à la production de logements PLUS/PLAI en centre bourg et favoriser le logement intergénérationnel et la mixité sociale.
- Il est également prévu de réaliser une aire de grand passage de 4 ha pour 200 caravanes, avec un emplacement provisoire en période hivernale de 20 caravanes.

La production neuve est cohérente avec la production de ces 10 dernières années sur ce territoire. La production de logements sociaux peut paraître faible quant aux besoins des ménages sous plafond PLUS (70 %) mais est en cohérence avec la baisse d'attractivité de certains pôles où malgré tout sont situées l'ensemble des aménités urbaines (Marans). En cohérence avec le fait que le territoire de la CdC n'est pas soumis à la loi SRU et au fait également que le parc privé joue un rôle de parc social, captant les ménages modestes avec des loyers inférieurs à la moyenne régionale.

Ce volet met en avant une politique volontariste à destination du parc de logements existants à la fois en réhabilitation et en mobilisation du parc de logements vacants.

3. Emplois et commerces

■ Une offre d'emplois faible

Aunis Atlantique rassemblait en 2013 environ 5 400 emplois (contre 75 500 emplois sur le territoire de l'Agglomération de La Rochelle). L'indicateur de concentration d'emplois renseigne sur l'attractivité économique du territoire. Aunis Atlantique est un territoire résidentiel car le nombre d'emplois est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi. L'indicateur est de 44,5. À titre de comparaison, les indicateurs de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et d'Aunis Sud sont respectivement de 119,2 et de 65,7.

Cette disparité engendre une dichotomie entre une façade littorale rochelaise dynamique et un arrière-pays plus passif.

Le territoire d'Aunis Atlantique est ainsi caractérisé par :

- Une offre d'emplois faible, principalement concentrée à Marans ;
- Une offre commerciale tournée vers une gamme de proximité. Seules les communes de Marans et Ferrières disposent d'une offre intermédiaire diversifiée ;
- Un quart des entreprises sont tournées vers le secteur commercial, du transport, de l'hébergement et de la restauration ;
- Un manque de maillage clair des Zones d'Activités ;
- Un potentiel de développement du « tourisme au naturel ».

Pour répondre à ces faiblesses, le territoire a élaboré un Schéma de développement économique et commercial approuvé début 2017.

■ La volonté de développer le dynamisme économique

L'objectif est de créer des emplois à proximité des habitants (1200 à 1400 emplois créés sur 10 ans). Le PADD prévoit ainsi de favoriser le dynamisme économique, facteur de création d'emplois.

■ Une stratégie affirmée dans le PLUI-H

Le PLUI-H a dressé un diagnostic détaillé des activités et des potentiels d'évolution des zones d'activités :

- Une analyse rétrospective de la demande des entreprises sur les 3 dernières années.
- Une analyse des capacités de densification et d'extension de chaque zone d'activités
- Une évaluation des emplois potentiellement créés dans chaque zone

Activités :

Le zonage prévoit ainsi une intensification, une extension des zones d'activités existantes (67 ha) par type d'activités à travers un zonage commercial, généraliste, artisanal et industriel. Il prévoit également la création d'une nouvelle zone d'activités (Angliers).

Centralités commerciales :

Par ailleurs, les linéaires commerciaux et les locaux commerciaux ont été identifiés afin d'encadrer les destinations des rez-de-chaussée existants et de ne pas permettre un quelconque changement de destination afin de maintenir l'activité commerciale en centre bourg.

La stratégie de développement des zones d'activités et du nombre d'emplois sur le territoire est un axe très fort du PLUI-H d'Aunis Atlantique. Le diagnostic détaillé et les outils réglementaires du PLUi sont adaptés à cet enjeu.

■ Densification des parcs d'activités

Un travail fin à la parcelle a été réalisé par le service économique, au regard des ventes réalisées, des compromis et actes de ventes en cours de signature afin de déterminer les dents creuses mobilisables au sein des parcs d'activités existants. Le potentiel s'élève à 8,3 ha.

Il devrait permettre de réduire la consommation d'espace en extension tout en concentrant les activités au sein des mêmes parcs.

■ Les besoins de foncier en extension

Le SCoT du Pays d'Aunis autorise une consommation d'espace pour l'économie de l'ordre de 135 ha sur 20 ans. Le PLUI-H estime cette consommation à 67 ha sur 10 ans, ce qui respecte les exigences du SCoT. En comparaison, sur la CdA, le PLUi autorise 160 ha.

Pour atteindre leurs objectifs d'accueil d'emploi sur le territoire, 10 OAP sectorielles « économie » sont inscrites dans le PLUI-H représentant une superficie de 43 ha, soit en extension de parcs d'activités existants, soit pour la création d'une nouvelle zone économique comme le projet de 6 ha à Angliers.

4. Les enjeux environnementaux

■ Gestion des eaux pluviales

L'article 5.3 du règlement écrit aborde la question de la gestion des eaux pluviales. Il indique que « *Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.* »

Cependant, le mode de limitation du rejet n'est pas détaillé.

Pour rappel, Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 impose, à défaut d'une étude locale, un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha. Il serait utile de le rajouter. Les dispositions en faveur de l'infiltration des eaux pluviales sont insuffisantes et impactent le réseau.

■ La volonté affirmée de protéger et de mettre en valeur les paysages et l'environnement

Le PADD comporte trois principales orientations portant sur la protection et la mise en valeur des paysages, de la TVB et des espaces naturels :

- Orientation 2 : Promouvoir une urbanisation de qualité, gage d'une image positive du territoire
- Orientation 3 : Préserver et valoriser la palette paysagère de l'Aunis Atlantique, véritable « poumon vert » du territoire : œuvrer à la conservation et à la valorisation des marais communaux et de leurs abords, espaces d'importance environnementale, paysagère, patrimoniale, sociale et économique
- Orientation 4 - Protéger les milieux naturels remarquables du territoire et valoriser la Trame Verte et Bleue en y conciliant les activités humaines ».

■ Trame Verte et Bleue - zones humides : une harmonisation des méthodologies de définition à rechercher entre les territoires

Une cartographie de la Trame verte et bleue dans le rapport de présentation

Un atlas de la TVB a été annexé au rapport de présentation du PLUi. Cet atlas permet de cartographier finement les éléments constitutifs de la TVB du territoire.

Inventaire des zones humides cité dans le rapport de présentation

Un inventaire des zones humides est cité dans le rapport de présentation.

La méthodologie de définition de la TVB et d'inventaire des zones humides mériterait d'être explicitée. Les approches, les connexions avec les territoires limitrophes (et notamment celui de la CDA) et les traductions réglementaires mériteraient d'être harmonisées entre territoires, notamment dans le cadre du SCoT.

■ **Trame Verte et Bleue - zones humides** : une protection via le PLUI-H mais une harmonisation des outils à rechercher entre les territoires

Les zones A et N et leurs secteurs sont adaptés aux enjeux de la TVB et aux enjeux paysagers :

- Les réservoirs de biodiversité sont en zone N (secteurs Np et Nr).
- La zone humide du marais poitevin est en zone Ap
- Le marais bocager est en zone Np (qui correspond également au périmètre des sites ENS présents sur le territoire) ou en zone N ;
- Les espaces de la bande littorale est en zone Nr ou Aepr.

Les espaces naturels représentent 26,0% du territoire et les espaces agricoles 70%.

Les éléments constitutifs de la TVB sont protégés au titre du L-151-23 :

- Réservoirs bocagers remarquables
- Les haies champêtres au sein des réservoirs bocagers
- Les corridors écologiques terrestres
- Les cours d'eau et les ripisylves remarquables
- Les zones humides
- Arbres remarquables, alignements d'arbres, haies remarquables, boisements remarquables

Les éléments d'intérêt paysager sont protégés au titre du L-151-19 :

- Points de vue
- Secteurs remarquables

Des OAP thématiques ont été réalisées en vue de protéger et de valoriser les paysages et le patrimoine :

- « Lisières urbaines »
- « Alignements d'arbres dans le Marais Mouillé »
- « Patrimoine hydraulique »

■ **Energie**

Le PADD fixe des objectifs climat-énergie généraux : réduction de 20% de la consommation d'énergie et part des ENR portée à 30% d'ici 2030), mais il ne définit pas de déclinaisons sectorielles (par source d'énergie, par secteur d'activité...) ni les moyens pour y parvenir.

Les OAP sectorielles prévoient des dispositions pour favoriser la ventilation naturelle dans les bâtiments et les systèmes collectifs de production d'énergie dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Enfin, des zonages spécifiques aux installations ENR industrielles (Nenr pour les parcs photovoltaïques au sol et Aenr pour les éoliennes) ont été créés, ce qui les exclut d'emblée partout ailleurs. On peut s'interroger sur la façon dont ces zones, très localisées, ont été définies et sur leur potentiel d'exploitation, au regard des contraintes non-urbanistiques auxquelles elles peuvent être soumises.

4. Les enjeux agricoles

Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'agriculture. Ce diagnostic est très succinct et aurait pu être davantage développé.

Sur les modes de faire valoir, la question des travaux à façon n'est pas étudiée. Avec 70% des exploitants en fermage, cette analyse aurait pu permettre de mettre en évidence les possibles difficultés d'accès à la terre agricole. Cette thématique ne semble par ailleurs pas trouver de traduction dans le PLUi.

L'évolution de la situation économique des exploitations et l'analyse des données recueillies n'est pas détaillée.

Il semblerait que le PLUi-H n'ait pas défini d'indicateurs de suivi sur la consommation des terres agricoles.

5. La mobilité et les déplacements

■ Un territoire fortement impacté par les déplacements routiers

- Des déplacements pendulaires importants : trois quarts des actifs de la Communauté de Communes travaillent en dehors de leur commune de résidence et 25 % travaillent à La Rochelle
- Un trafic routier important, avec 2 routes structurantes (RN 11 et la RD 137)
- Une ligne ferroviaire existante mais pas de halte ferroviaire
- Des liaisons douces carencées
- Une quasi absence de transports en commun partiellement compensée par la mise en place d'aires de covoiturage

■ Une volonté affirmée de diversifier et amplifier les mobilités pour œuvrer à la multiplication des échanges

Le PADD prévoit de :

- Promouvoir les déplacements propres et organiser la mobilité communautaire
- Déployer des aires de covoiturage et des lignes expresses de bus vers La Rochelle, Niort et autres bassins d'emploi
- Créer des espaces de transports multimodaux (Ferrières)
- Favoriser et anticiper la réouverture de gares TER (Marans et Andilly)
- Offrir un maillage de cheminements doux
- Soutenir le projet de contournement de Marans
- Favoriser les connexions de transports en commun vers les gares TGV La Rochelle et Surgères et l'Aéroport de La Rochelle

Traduction dans le PLUi :

- Les secteurs de développement ont été privilégiés à proximité des services et des centres bourgs,
- L'OAP sectorielle 1AUX à Ferrières prévoit la création d'une aire multimodale (bus, voitures), d'un parking relais connecté avec les lignes express de bus départementaux, d'une station de rechargement électrique.
- Les OAP sectorielles à vocation principale d'habitat indiquent des principes de cheminements doux
- Des emplacements réservés sont créés pour des liaisons piétonnes
- Un emplacement réservé matérialise le projet de liaison entre Fontenay-le-Comte et Rochefort
- Un emplacement réservé concerne l'aménagement de la gare à Marans
- Le règlement écrit prévoit un nombre minimal de places de vélos par logement (U et 1AU).

Les déplacements pendulaires impactent très fortement le territoire. Pour limiter ces déplacements, le PLUi-H prévoit de développer les activités sur le territoire d'Aunis Atlantique. Cette logique est complémentaire à la stratégie de l'Agglomération de La Rochelle dont le PLUi-D prévoit de développer l'habitat à proximité de ses zones d'emplois existantes.

Par ailleurs, le PLUI-H prévoit un emplacement réservé pour l'ex A 831. Or dans le cadre du pôle métropolitain et des contributions au SRADDET, il a été défendu un projet de maillage routier nord-sud s'appuyant principalement sur le renforcement des voies existantes et de leurs interconnexions, faisant abstraction de l'ancien projet A 831. De ce fait, la CdA n'a pas inscrit d'emplacement réservé dans son PLUi. Il conviendrait de s'harmoniser sur ce point.

Au regard des remarques formulées, Après délibération, le Bureau communautaire décide :

D'émettre un avis favorable au projet de PLUI valant PLH de la Communauté de Communes Aunis Atlantique avec les réserves suivantes :

- L'analyse de la consommation d'espace devrait porter sur les 10 années précédant l'approbation du PLUI-H, soit a minima 2009-2019.
- La densité moyenne de logements des opérations en extension et en intensification, certes en adéquation avec les objectifs du SCoT de 2012, sont peu ambitieuses au regard des enjeux actuels de densification des centres-bourgs et de réduction de la consommation foncière.
- La production neuve de logements en accession et social semble cohérente et en lien avec la politique volontariste de réhabilitation du parc existant.
- La stratégie d'accueil d'emplois au plus près des habitants est cohérente avec celle de la CdA qui a cherché à rapprocher la production de logements au cœur de l'agglomération où se concentrent les emplois.
- Pour une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle, le règlement doit préciser le débit de fuite maximal autorisé dans le réseau.
- Une harmonisation des méthodes et des outils devrait être réalisée entre nos deux territoires concernant la trame verte et bleue, mais aussi à l'échelle du SCoT.
- Le diagnostic agricole reste insuffisamment détaillé.
- Les documents de planification urbaine, aux échelles régionales et communautaires devraient être mis en cohérence pour ce qui concerne le volet routier, et notamment sur la notion d'emplacement réservé pour l'ex A 831.

Membres en exercice : 38

Nombre de membres présents : 24

Nombre de membres ayant donné procuration : 2

Nombre de votants : 26

Abstention : 4 (M. Coppolani, Demester, Grimpret et Drapeau)

Suffrages exprimés : 22

Votes pour : 22

Vote contre : 0

Adopté à la majorité des suffrages exprimés

Rapporteur : A. GRAU

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10 h 40.