

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE- MARITIME COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE Date de convocation : 23/06/2017 Date de publication : 06/07/2017	SÉANCE DU 29 JUIN 2017 à VAUCANSON (PERIGNY) Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE (Président), Autres membres présents : M. Christian PEREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU (jusqu'à la 23 ^{ème} question et 39 ^{ème} question), M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, M. Guy DENIER, M. David CARON, M. Michel SABATIER, Vice-présidents ; Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET (à partir de la 12 ^{ème} question), M. Yann HÉLARY (jusqu'à la 23 ^{ème} question et 39 ^{ème} question), M. Dominique GENSAC, M. Jean-Philippe PLEZ, M. Vincent COPPOLANI (jusqu'à la 24 ^{ème} question et 39 ^{ème} question), , autres membres du bureau communautaire. Mme Séverine AOUACH-BAVEREL, M. Jean-Claude ARDOUIN, Mme Gabrielle BAEUMLER, M. Patrick BOUFFET, M. Michel CARMONA, M. Frédéric CHEKROUN, Mme Stéphanie COSTA, M. Vincent DEMESTER (jusqu'à la 19 ^{ème} et 39 ^{ème} question), Mme Samira EL IDRISSE, M. Didier GESLIN, Mme Béragère GILLE (jusqu'à la 23 ^{ème} question et 39 ^{ème} question), M. Patrice JOUBERT (jusqu'à la 12 ^{ème} et 39 ^{ème} question), M. Jonathan KUHN, Mme Véronique LAFFARGUE, Mme Line LAFOUGÈRE, M. Pierre LE HÉNAFF, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Jean-Claude MORISSE (à partir de la 2 ^{ème} question), M. Jacques PIERARD, M. Hervé PINEAU (jusqu'à la 26 ^{ème} question et 39 ^{ème} question) , M. Michel ROBIN, M. Didier ROBLIN, Mme Salomé RUEL, Mme Catherine SEVALLE, M. Paul-Roland VINCENT, Conseillers.		
	Membres absents excusés : M. Henri LAMBERT procuration à M. Jean-François FOUNTAINE, M. Daniel VAILLEAU (à partir de la 24 ^{ème} question sauf 39 ^{ème} question) procuration à M. Christian PEREZ, Mme Séverine LACOSTE procuration à M. Michel SABATIER, M. Jean-Louis LÉONARD procuration à M. Didier ROBLIN, M. Jean-Luc ALGAY procuration à M. Didier GESLIN, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU procuration à M. Frédéric CHEKROUN , Vice-présidents ; M. Christian GRIMPRET (jusqu'à la 11 ^{ème} question) procuration à M. Jean-Philippe PLEZ, M. Alain DRAPEAU procuration à M. Roger GERVAIS, M. David BAUDON procuration à Mme Line LAFOUGERE, M. Yann HÉLARY (à partir de la 24 ^{ème} question sauf 39 ^{ème} question), M. Vincent COPPOLANI (à partir de la 25 ^{ème} question sauf 39 ^{ème} question), autre membre du bureau communautaire. Mme Soraya AMMOUCHE-MILHIET procuration à Mme Stéphanie COSTA, Mme Brigitte BAUDRY procuration à M. Vincent DEMESTER (jusqu'à la 19 ^{ème} et 39 ^{ème} question), Mme Elyette BEAUDEAU procuration à Mme Samira EL IDRISSE, Mme Catherine BENGUIGUI procuration à M. Yves SEIGNEURIN, Mme Sally CHADJAA procuration à M. David CARON, Mme Mireille CURUTCHET procuration à M. Antoine GRAU, M. Vincent DEMESTER (à partir de la 20 ^{ème} sauf 39 ^{ème} question), Mme Nadège DÉsir procuration à Mme Catherine LÉONIDAS, Mme Sylvie DUBOIS procuration à Mme Séverine AOUACH-BAVEREL, M. Philippe DURIEUX procuration à M. Jacques PIERARD, Mme Patricia FRIOU procuration à M. Michel CARMONA, Mme Sophorn GARGOULLAUD, Mme Magali GERMAIN procuration à M. Patrick BOUFFET, Mme Béragère GILLE (à partir de la 24 ^{ème} question sauf 39 ^{ème} question) procuration à Mme Brigitte DESVEAUX, M. Christian GUÉHO procuration à M. Michel ROBIN, M. Dominique HÉBERT, M. Arnaud JAULIN procuration à Mme Salomé RUEL, Mme Anne-Laure JAUMOULLIÉ procuration à M. Jean-Claude ARDOUIN, M. Brahim JLALJI, M. Patrice JOUBERT (à partir de la 13 ^{ème} question sauf 39 ^{ème} question), M. Jacques LEGET, M. Pierre MALBOSC procuration à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Jean-Michel MAUVILLY procuration à Mme Véronique LAFFARGUE, Mme Aurélie MILIN procuration à M. Hervé PINEAU (jusqu'à la 26 ^{ème} question et 39 ^{ème} question), M. Jean-Claude MORISSE (à la 1 ^{ère} question), Mme Loris PAVERNE procuration à M. Paul-Roland VINCENT, M. Éric PERRIN, Mme Martine RICHARD procuration à M. Dominique GENSAC, M. Hervé PINEAU (à partir de la 27 ^{ème} question sauf 39 ^{ème} question) , M. Pierre ROBIN procuration à M. Yann HÉLARY (jusqu'à la 23 ^{ème} question et 39 ^{ème} question), Mme Mathilde ROUSSEL procuration à M. Jonathan KUHN, M. Jean-Marc SOUBESETE, Mme Nicole THOREAU procuration à M. Guy DENIER, M. Alain TUILLIÈRE procuration à Mme Martine VILLENAVE, M. Stéphane VILLAIN procuration à Mme Catherine SEVALLE, Conseillers.		
	Secrétaire de séance : M. Yves SEIGNEURIN,		
Nombre de membres en exercice	80	Bulletins litigieux :	0
Nombre de membres présents :	36	Abstentions :	0
Nombre de membres ayant donné procuration :	30	Suffrages exprimés :	66
		Pour l'adoption :	66
Nombre de votants :	66	Contre l'adoption :	0

N° 47

Titre / POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT - CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE EPF SUR LE SECTEUR DE CHAMP PINSON LA COMMUNE DE NIEUL SUR MER - AVENANT N° 1

Monsieur Grau expose que dans le cadre d'une convention-cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC), devenu EPF Nouvelle Aquitaine, relative à la politique de l'habitat sur son territoire, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), la commune de Nieul-sur-Mer et l'EPF, ont signé le 26 avril 2016 une convention opérationnelle d'action foncière pour les opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain sur la commune avec notamment un périmètre de réalisation sur le périmètre de réalisation correspondant à l'opération d'aménagement à vocation d'habitat dénommée « Champ Pinson ».

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes ont transféré une compétence supplémentaire à la CdA : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Pour rappel, sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
 - o Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m² de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m² ;
 - o Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m² de surface de plancher construite ;
- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Ce transfert de compétence entraîne une translation des obligations des communes signataires de conventions avec l'EPF avant le 1^{er} janvier 2017, en direction de la Communauté d'agglomération, lorsque les projets remplissent les critères de définition du « projet urbain » au sens communautaire.

Ces conventions doivent par conséquent faire l'objet d'un avenant avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017, afin de rendre effective la translation des obligations des communes vers la Communauté d'agglomération.

Toutefois, les biens acquis par l'EPF pour le compte des communes avant le 1^{er} janvier 2017 et les frais associés relèveront de la responsabilité des communes signataires des conventions (obligation de rachat et prise en charge d'un déséquilibre opérationnel éventuel), seuls les biens acquis à compter du 1^{er} janvier 2017 relevant de la responsabilité de la CdA.

Le présent avenant prend acte du transfert de compétence décrit ci-dessus qui concerne le seul périmètre opérationnel relatif au projet d'aménagement « Champ Pinson », lequel répond aux caractéristiques des projets urbains de compétence Cda de La Rochelle.

Le délai de 5 années et le niveau d'engagement financier à hauteur de 6 millions d'euros (HT), restent inchangés par rapport à la convention initiale.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver l'avenant à la convention opérationnelle n°CCA-17-16-005 d'action foncière et prenant acte du transfert de compétence pour l'opération d'aménagement « Champ Pinson » sur la commune de Nieul-sur-Mer, tel qu'il figure en annexe ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document afférent.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITÉ
POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRÉSIDENT

Antoine GRAU



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA-17-16-005
D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DENSIFICATION DE
L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La Commune de Nieul-sur-Mer, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 NIEUL-SUR-MER représentée par son maire, Monsieur Henri LAMBERT, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PERIMETRE DE CONVENTION

Commune de Nieul sur mer

Périmètre d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La commune de Nieul-sur-Mer a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une emprise en extension urbaine, le site de Champ Pinson, qui représente la dernière zone AU pour le développement de logements notamment sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 20 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 9% de LLS.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'Agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains.

Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes ;
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
 - o Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m² de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m² ;
 - o Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m² de surface de plancher construite ;
- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

Le présent avenant organise en conséquence le transfert à la Communauté d'Agglomération du pilotage de la convention, de l'obligation de rachat et de l'ensemble des dépenses effectuées depuis la signature de la convention.

La CDA de La Rochelle a par ailleurs engagé la révision de son PLH afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et d'adopter de nouvelles réponses adaptées aux nouvelles problématiques soulevées. Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH), le 8 décembre 2016, et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017.

Le projet du Champs Pinson porte sur la réalisation d'environ 300 logements dont 40% de logements locatifs sociaux. Ce projet majeur et prioritaire pour la commune et la CdA, doit répondre à la demande en logement notamment social et abordable sur cette commune tendue, dont la production est très faible à cause des ressources foncières limitées.

Depuis 2011, dans le cadre de la convention n° 17-11-006 suivie de la convention en vigueur, l'EPF et la Commune de Nieul sur Mer avec l'appui de la CdA ont entrepris des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires du périmètre de convention afin de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet initié par la Commune.

L'EPF porte actuellement ainsi un montant de dépenses de 46 816 € sur une enveloppe financière de 6 millions d'euros au total qui correspond aux frais annexes engagés pour préparer la maîtrise foncière (géomètre, avocat, dossier de DUP...).

La plupart des négociations amiables étant bloquées, une procédure de déclaration d'utilité publique est en cours afin de maîtriser le foncier et permettre à la collectivité de réaliser son projet.

L'EPF a néanmoins trouvé un accord pour acquérir prochainement deux parcelles d'une surface totale de 24 689 m². Le périmètre de la convention est modifié de manière marginale pour intégrer une partie de ces deux parcelles précédemment non incluse dans la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA COMMUNE

En application des dispositions du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle se substitue purement et simplement à la commune de Nieul sur Mer au titre de la convention initiale et reprend en totalité les droits, obligations et engagements financiers de la commune au titre de cette convention. Dans la convention, et en particulier dans l'article 3 relatif à l'engagement financier de la convention, la mention "la collectivité" identifie donc désormais la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2.3 de la convention initiale se réfère désormais à la nouvelle carte de la convention incluse au présent avenant : le périmètre de réalisation comprend désormais partie d'une parcelle non incluse initialement. Le texte de l'article est inchangé.

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Jean François FOUNTAINE

Philippe GRALL

La commune de Nieul-sur-Mer
représentée par son Maire

Henri LAMBERT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n°2017/ en date du