

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 Bérangère 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 LAFOUGÈRE, 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 Bérangère 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° 44

Titre / POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT - CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE EPF RELATIF AU SECTEUR DE SAUTEL SUR LA COMMUNE DE LA ROCHELLE - AVENANT N° 1

Monsieur Grau expose que dans le cadre de la 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 La Rochelle et EPF, ont signé le 07 Juillet 2015 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du Boulevard André Sautel et l'objectif de densification des Boulevards de La Rochelle.

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 relèveront de la responsabilité des communes signataires des conventions (obligation de rachat des biens, frais associés 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 sur le seul périmètre relatif au secteur du boulevard André Sautel et de ses abords, lequel répond aux caractéristiques des projets urbains de compétence CdA. Le périmètre situé le long de l'avenue Emile Normandin n'est toutefois pas concerné par le présent avenant et reste, eu égard à ses caractéristiques et son potentiel en matière de logements, de compétence communale.

Le présent avenant est aussi l'occasion d'ajuster à la marge les périmètres de réalisation au regard des enjeux identifiés, l'actualisation prochaine du plan guide devant permettre d'identifier de nouveaux périmètres.

Dans l'attente, le délai de 5 années et le niveau d'engagement financier à hauteur de cinq millions d'euros hors taxes (5 000 000 HT), restent inchangés par rapport à la convention initiale.

L'engagement de l'actualisation du plan guide.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver l'avenant à la convention opérationnelle n°CCA-17-15-020 d'action foncière et prenant acte du transfert de compétence pour l'opération d'aménagement « Boulevard André Sautel » sur la commune de La Rochelle, 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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-020
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
POUR LA RESTRUCTURATION DU BOULEVARD SAUTEL ET L'OBJECTIF DE
DENSIFICATION DES BOULEVARDS DE LA ROCHELLE**

**PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17 – 15 - 004
ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE**

ET

L'ETABLISSEMENT 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 La Rochelle, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur Jean-Philippe PLEZ, Adjoint au maire autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard 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- en date du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part,

PERIMETRE DE CONVENTION

Commune de La Rochelle

Périmètre d'intervention de l'EPF



Commune de La Rochelle

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.

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.

Cependant la commune de La Rochelle s'engage à assurer la garantie de rachat pour les acquisitions effectuées avant le transfert de compétences intervenu au 01 janvier 2017 et énumérés à l'article 1 du présent avenant.

L'EPF porte actuellement un stock foncier de 2,524 millions d'euros pour un une enveloppe financière totale de 5 millions d'euros.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a acquis par voie amiable et par préemption plusieurs emprises foncières sur le Boulevard Sautel sur trois ilots :

- L'ilot des Altéas : Sur cet ilot, l'EPF a acquis un bien par voie de préemption en 2013 situé à son extrémité. Par cette acquisition, l'EPF contribue à la sortie d'une opération avec des coûts attractifs, portée par un opérateur, comprenant 73 logements dont 23% sociaux et 14% abordables. Une cession à l'opérateur de cette emprise est prévue courant 2017. L'EPF pourra si l'opportunité le justifie, intervenir sur l'autre partie de cet ilot.
- L'ilot Baudelaire (Jardins familiaux) : L'EPF a acquis depuis 2011 à l'amiable et par préemption cinq fonciers bâtis situés 23 à 29 Boulevard André Sautel, d'une surface totale de 1500 m². Une consultation d'opérateurs est en cours depuis décembre 2016, pour laquelle cinq candidatures pertinentes ont été reçues et un opérateur devrait être retenu en juillet 2017. Cela permettra à l'EPF

de céder ces fonciers au lauréat courant 2018. Ce dernier réalisera une opération d'une cinquantaine de logements environ dont 20% sociaux et 15% abordables.

- L'ilot Robinet : Cet ilot est situé à l'angle de l'Avenue Léopold Robinet et du Boulevard Sautel.
 - o L'EPF a procédé à l'acquisition d'un terrain situé en cœur d'ilot entre la rue Basse Saint-Eloi et la rue Robinet en 2011 et à l'acquisition d'un foncier situé 66 Avenue Léopold Robinet en 2012 aujourd'hui prêt à l'emploi. A la demande de la Ville de La Rochelle, l'EPF a signé une promesse de vente pour ce foncier avec le bailleur social la SA le Foyer pour développer une opération d'environ 50 logements notamment sociaux avec bureaux en rez-de-chaussée.
 - o Une promesse de vente a également été signée en 2016 avec les propriétaires du bien situé 60bis de l'Avenue pour une acquisition en 2018.
 - o Les négociations menées avec les propriétaires des fonciers restant à acquérir sur cet ilot n'ont pas abouti à ce jour. La CdA de La Rochelle et la Ville souhaitent néanmoins poursuivre l'aménagement de cet ilot dont le potentiel de développement est fort, pour faire émerger d'autres opérations de logements et une restructuration urbaine.

Outre la substitution de la communauté d'agglomération à la commune, le présent avenant organise la prolongation de la convention, avec des échéances de rachat précisément définies pour les biens déjà acquis, et une échéance générale de la convention pour l'ensemble des autres biens au 31 décembre 2020.

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 La Rochelle 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.

Cependant, la Commune de La Rochelle s'engage à assurer les engagements financiers liés à la garantie de rachat pour toutes les acquisitions, intervenus avant le 01 janvier 2017 et liés aux projets suivants :

Projet ilot Robinet :

- parcelle CT n° 6 du projet « Le Foyer » :
A la demande de la Ville de La Rochelle, l'EPF a signé une promesse de vente avec la SA le Foyer, qui est échue faute de la libération du bien à l'échéance fixée dans celle-ci. Un avenant sera envisagé selon l'échéance de la libération du bien, qui sera fixée par jugement au mois de juin 2017.
- Parcelle CT n° 416 du cœur d'ilot :
Cette parcelle doit être complétée des parcelles voisines pour réaliser un projet d'ensemble. La Cda et la Commune doivent déterminer s'ils souhaitent poursuivre cette opération. Le cas échéant, il conviendra d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique.

Projet ilot Baudelaire :

- Parcelles CR n° 4, 5, 6, 7, 8
- L'EPF maîtrise une assiette d'environ 1500m² situé entre le Bd Sautel et la rue Baudelaire. Une consultation d'opérateur doit conduire d'ici juillet 2017, à la signature d'une promesse de vente entre l'EPF et le lauréat.

Projet ilot des Altés :

- parcelles CV n° 229
- état d'avancement : à la demande de la Ville de LA Rochelle (délibération n° 16 du 27 mars 2017), l'EPF finalise actuellement la promesse de vente visant la cession foncière du bien cadastré CV n° 229 au profit de l'opérateur BESTIMM, afin que le projet du permis de construire approuvé par la Ville soit mis en œuvre. Le projet porte sur la réalisation de 73 logements dont 23% sociaux et 14% d'abordables. Sa livraison est envisagée en 2019.

Ces projets représentent ensemble, au 30 mai 2017, un stock de 2 524 006,25 € (identique au 31/12/2016).

La commune reste dans tous les cas associée au pilotage de la convention et est invitée aux comités de pilotage.

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 « Ilot Robinet » comprend désormais de nouvelles parcelles non incluses initialement (notamment CT 11 ; CT 618 ; CT 619 ; CT 415). Le texte de l'article est inchangé.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE.

Le premier alinéa de l'article 4.1 « Durée de la convention » est ainsi réécrit

La convention est échue au 31 décembre 2020. L'ensemble des reventes des fonciers acquis devra avoir eu lieu avant cette date. Cependant, pour les biens identifiés ci-dessous, déjà acquis à la date de signature de l'avenant n°1, les cessions devront avoir lieu à des dates antérieures ci-après déterminées. Pour chaque îlot, passée la date limite définie, la Commune ou la Collectivité s'engagent au rachat des terrains acquis, chacune pour ce qui les concerne.

Chaque projet est identifié précisément sur la carte incluse dans la présente.

Calendrier de réalisation sur les fonciers maîtrisés par l'EPF :

Ilot Robinet – Projet Le Foyer

- Fin 2017 : cession du foncier 66 Avenue Léopold Robinet à « Le Foyer » si l'opération libère son bien et maîtrise son calendrier de réalisation. Nouvel appel à projet le cas échéant pour la cession de ce foncier.

Ce foncier devra être cédé au plus tard le 31 décembre 2018.

Ilot Robinet – cœur d'îlot

- avant fin 2017, dépôt d'un dossier de DUP en préfecture ; dans le cas contraire, rachat par la Ville.
- 2018 - 2020: acquisition des fonciers restants et lancement d'un appel à projet pour une cession de charge foncière.

Ilot Rue Baudelaire :

- juillet 2017 : signature d'une promesse de vente avec le lauréat de l'appel à projet.
- Fin 2018 : cession du foncier « Baudelaire » et démarrage des travaux pour 18 mois
- Mi-2020 : livraison du programme
- 2017-2019 : possible intervention foncière de l'EPF sur la partie nord-ouest de l'ilot (derrière l'ilot objet de l'appel à projet).

Ce foncier devra être cédé au plus tard le 31 décembre 2018.

Ilot Rue des Altéas :

- Fin 2017 : Cession du foncier maîtrisé par l'EPF à l'opérateur suite à la réalisation de ses conditions suspensives

Ce foncier devra être cédé au plus tard le 30 juin 2018.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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 La Rochelle
représentée par son Adjoint au Maire,

Jean-Philippe PLEZ

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