

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**N° 20**

**Titre / COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER – CONVENTION-CADRE EN MATIERE D'HABITAT AVEC L'EPF NA - CONVENTION PROJET N° CCA 17-16-005 D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DENSIFICATION DE L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN – AVENANT N°3 POUR MODIFICATION DE L'ENVELOPPE FINANCIERE**

Monsieur GERVAIS Roger expose que :

***L'opération d'aménagement à vocation principale d'habitat dénommée « Champ Pinson » à Nieul-sur-Mer fait l'objet d'une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) portée par l'EPF NA. Par décisions du juge de l'expropriation, les prix du foncier, initialement négociés à 41€/m<sup>2</sup> pour les premières acquisitions à l'amiable, sont aujourd'hui fixés à 60€/m<sup>2</sup>. Compte tenu de cette augmentation et des procédures en cours, l'enveloppe initiale de 6 millions d'euros n'est plus suffisante pour procéder aux acquisitions par l'EPF NA et il convient, via cette délibération d'approuver le fait de la porter à 7,5 millions d'euros par avenant à la convention.***

Monsieur Roger GERVAIS expose que dans le cadre de la convention-cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA), 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 NA ont signé respectivement les 26 avril 2016, 20 septembre 2017 et 20 janvier 2019, une convention opérationnelle d'action foncière et deux avenants, pour les opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain sur la commune.

La convention comprend notamment une enveloppe financière globale de 6 millions d'euros et un périmètre de réalisation correspondant à l'opération d'aménagement à vocation principale d'habitat dénommée « Champ Pinson ».

Sur la base de prix négociés à l'amiable, entre 37 et 45€/m<sup>2</sup>, les premières acquisitions réalisées par l'EPF NA représentent aujourd'hui environ 50% de la maîtrise foncière de l'assiette du projet de Champ-Pinson.

Pour le reste des fonciers, en l'absence d'accords amiables et par décision du juge de l'expropriation, dans le cadre de la procédure de DUP en date du 11 décembre 2020 et sous réserve de l'acceptation de ce prix réévalué par les propriétaires concernés, les prix d'acquisition sont aujourd'hui fixés à 60€/m<sup>2</sup>.

Afin de permettre la poursuite des acquisitions par l'EPFNA, il convient d'intégrer cette évolution à la hausse de la valeur du foncier à 60€/m<sup>2</sup>.

Une simulation financière du poste foncier pour le projet a ainsi été réalisée sur ces nouvelles bases et porte le coût total du foncier à presque sept millions d'euros, contre moins de six millions initialement.

Il est donc nécessaire d'augmenter le plafond financier de la convention, afin de poursuivre les acquisitions envisagées.

En conséquence, il convient d'augmenter le montant de l'enveloppe financière à 7,5 millions d'euros et de modifier l'article 3 de la convention initiale.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver l'avenant n°3 à la convention opérationnelle pour intégrer l'évolution du montant de l'enveloppe financière, telle qu'il figure en annexe ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°3.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Membres en exercice : 82

Nombre de membres présents : 67

Nombre de membres ayant donné procuration : 11

Nombre de votants : 78

Abstention : 0

Suffrages exprimés : 78

Votes pour : 78

Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME  
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION  
LE VICE-PRESIDENT

Roger GERVAIS

Date de convocation : 26/02/2021

Date de publication : 11/03/2021

Séance du 4 MARS 2021\_ Visio conférence

N° 20

**Titre / COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER – CONVENTION-CADRE EN MATIERE D’HABITAT AVEC L’EPF NA - CONVENTION PROJET N° CCA 17-16-005 D’ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DENSIFICATION DE L’URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN – AVENANT N°3 POUR MODIFICATION DE L’ENVELOPPE FINANCIERE**

Sous la présidence de Monsieur Jean-François FOUNTAINE (Président),

**Membres présents** : M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIERE et M. Vincent DEMESTER, vice-présidents ;

M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Jean-Philippe PLEZ, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN conseillers communautaires délégués ;

Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Catherine BENGUIGUI, Mme Dorothée BERGER, M. Sébastien BEROT, Mme Catherine BORDE-WOHMANN, M. Gérard-François BOURNET, M. David CARON, Mme Katherine CHIPOFF, M. Jean-Claude COSSET, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, Mme Katia GROSDENIER, Mme Fabienne JARRIAULT, M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Frédérique LETELLIER, M. Tony LOISEL, Mme Martine MADELAINE, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÈNÈS, Mme Line MEODE, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Michel RAPHEL, Mme Martine RENAUD, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. Jean-Marc SOUBESE, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Thierry TOUGERON, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER conseillers communautaires.

**Membres absents excusés** : M. Alain DRAPEAU procuration à Mme Frédérique LETELLIER.

M. David BAUDON, Mme Chantal SUBRA procuration à M. Stéphane VILLAIN, M. Paul-Roland VINCENT procuration à M. Jean-Luc ALGAY conseillers communautaires délégués ;

M. Tarik AZOUAGH procuration à Mme Eugénie TÊTENOIRE, Mme Josée BROSSARD procuration à Mme Chantal MURAT, M. Arnaud DE CAMBOURG procuration à Mme Evelyne FERRAND, Mme Nadège DESIR procuration à M. Pascal SABOURIN, M. Didier GESLIN, Dominique GUÉGO, Mme Marie-Christine MILLAUD procuration à M. Tony LOISEL, M. Hervé PINEAU, M. El Abbes SEBBAR procuration à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Michel TILLAUD procuration à Mme Catherine LEONIDAS et Mme Tiffany VRIGNAUD procuration à Mme Catherine BORDE-WOHMANN, conseillers communautaires.

**Secrétaire de séance** : M. Marc MAIGNÉ

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°3 À 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 COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION 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 situé Rue Saint-Michel - 17000 La Rochelle représentée par son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

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

**La Commune de Nieuil-sur-Mer**, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 Nieuil-sur-Mer représentée par son Maire **Marc Maigné**, 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 au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-.....du .....,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part,**

## PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Commune de Nieul-sur-Mer (17) ont signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) le 26 avril 2016 afin de développer l'opération de logements « Champ Pinson ». Le projet envisage la création d'un nouveau quartier comprenant la réalisation de 400 nouveaux logements au total dont 40% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable sur une assiette foncière globale représentant 12,5 hectares environ.

Ce projet contribuera significativement à réduire le déficit de logements locatifs sociaux de la commune, laquelle a été déclarée carencée, au titre de l'article 55 de la loi SRU, par arrêté du Préfet de la Charente-Maritime n° 2020-17-12-002 en date du 11 décembre 2020.

Suite à une consultation d'aménageurs, menée en 2019, la CdA de La Rochelle a retenu Clairisienne en tant qu'aménageur qui a en charge de réaliser ce futur quartier Eco-Responsable ». Pour cela, un traité de concession, annexé aux présentes, a été signé entre l'aménageur et la CdA de La Rochelle le 9 mars 2020. La première cession foncière à Clairisienne interviendra dès 2021.

Pour ce projet, l'EPFNA a mené des acquisitions à l'amiable et par expropriation, suite à l'arrêté du Préfet de Charente-Maritime n°17-2681 en date du 29 décembre 2017, portant déclaration d'utilité publique la création d'une réserve foncière sur le secteur de Champ-Pinson et cessibilité de l'emprise nécessaire

Cet arrêté a ainsi permis l'acquisition de trois des treize propriétés concernées par ce projet d'aménagement à des montants compris entre 37 € et 45 €/m<sup>2</sup>.

Les autres fonciers n'ont pas pu faire l'objet d'un accord préalable à la fixation du prix par le juge. La fixation judiciaire du prix par le Tribunal de Grande Instance de La Rochelle devrait intervenir courant du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

L'EPFNA a toutefois obtenu un premier jugement en fixation du prix le 11 décembre 2020 à 60€/m<sup>2</sup> sur une des propriétés concernées.

Cette fixation prend en compte la récente augmentation des prix du foncier sur un marché local, très attractif. Il risque certainement d'y être fait également référence, pour les autres fixations du prix qui sont dans l'attente de la communication du délibéré du juge de l'expropriation lors de l'audience intervenue le 29 janvier dernier.

Une simulation financière du poste foncier pour le projet a été réalisée sur ces nouvelles bases et porte le coût total du foncier à presque sept millions d'euros, contre moins de six millions initialement. Il est donc nécessaire d'augmenter le plafond financier de la convention, afin de poursuivre les acquisitions envisagées.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1. Engagement financier de l'EPFNA**

***Les dispositions de l'article 3 de la convention « engagement financier global au titre de la convention » sont modifiées comme suit :***

L'engagement financier maximal de la convention est porté à **7 500 000 € HT (SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES)** afin que l'EPFNA puisse acquérir l'intégralité du périmètre d'intervention.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à ..... , le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune  
de Nieul-sur-Mer  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général

**Marc MAIGNÉ**

**Sylvain BRILLET**

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

**Jean-François FOUNTAINE**

Annexe : arrêté de carence

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**  
n° ..... du .....