

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 18.099

L'An Deux Mille Dix-Huit, le 18 juin, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 11 juin 2018

DATE D'AFFICHAGE

Le 11 juin 2018

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, M. Daniel COASSIN, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. Jean-Michel DENIS, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Bruno JARROIR, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Didier QUENTIN, Mme Eva ROY, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. CHABASSE représenté par Mme BARRAUD DUCHÉRON
M. Pierre PAPEIX représenté par Mme Marie-Claire SEURAT
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
M. Thierry ROGISTER représenté par M. Gérard JOUY

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Nancy LEFÈBVRE, Mme Alexandra COUDIGNAC.

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 31

M. Julien DURESSAY a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : CONVENTION ADHÉSION-PROJET N° CCA 17-14-006 DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES, RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17-14-001, ENTRE LA VILLE DE ROYAN ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE – AVENANT N° 4

RAPPORTEUR : M. MARENGO

VOTE : 3 abstentions
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Par une délibération du 27 juin 2014, le Conseil Municipal a approuvé la convention adhésion-projet N° CCA 17-14-006 avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, pour la maîtrise foncière d'emprises, relative à la convention cadre N° CC 17-14-001, conclue entre l'Etablissement Public Foncier (EPF) et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), qui permet l'acquisition et le portage foncier de biens, pour des opérations de densification et de restructuration urbaines, sans aucune extension.

Par une délibération du 18 décembre 2014, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 1 à cette convention, intégrant un nouveau périmètre d'intervention de l'EPF, dénommé « La Robinière », dans le but de construire des logements aidés ou accessibles à la propriété.

Par une délibération du 18 septembre 2015, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 2 à cette convention, intégrant un nouveau périmètre d'intervention de l'EPF sur l'îlot dénommé « rue des Renards – avenue du Maine Geoffroy ».

Par une délibération du 14 avril 2016, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 3 à cette convention, intégrant un nouveau périmètre d'intervention de l'EPF sur l'îlot dénommé « Les Mattes du Gua ».

Afin de poursuivre cette dynamique positive, de monter les projets de cession à opérateurs, et d'intégrer de nouveaux fonciers, il convient de conclure un avenant n°4 visant à :

- modifier la durée de la convention initiale. Celle-ci arrive à terme échu le 12 août 2018. Il est proposé un renouvellement de quatre années supplémentaires à compter de la signature du présent avenant.
- acquérir de nouveaux fonciers afin de faciliter la production de logements et notamment de logements sociaux. Les périmètres d'interventions additionnels retenus correspondent aux secteurs suivants : « 8 allée des mignardises », « Rue des grillons/des renards », « Friche à reconvertir, avenue du Maine Arnaud ».

Site « 8 allée des mignardises » :

Le terrain a une superficie de 1 392 m² et doit pouvoir permettre la réalisation d'un programme d'environ 150 logements dont 30% minimum de logements aidés.

Site « Rue des grillons/des renards » :

Ce vaste foncier identifié en rouge au sein de la convention est une des dernières dents creuses de la Ville située à l'intérieur de la rocade. Ce foncier s'inscrit dans la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville qui vise à limiter fortement le recours aux extensions urbaines.

Le programme pourrait comprendre environ 150 à 200 logements dont 30% minimum de logements aidés.

Site « Friche à reconvertir, avenue du Maine Arnaud » :

Ce vaste foncier, situé en cœur de Ville actuellement occupé par une entreprise en cours de mobilité, représente une opportunité pour la Ville de valoriser l'entrée Nord-Ouest de la commune.

Le programme pourrait comprendre environ 80 à 120 logements dont 30% minimum de logements aidés.

Pour mener à bien ces projets, l'Etablissement Public Foncier portera les études du potentiel foncier et de la préféabilité et assurera en cas d'accord de la Ville, les acquisitions foncières puis la revente des biens à la commune ou aux opérateurs désignés par cette dernière.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu la convention adhésion-projet N° CCA 17-14-006, conclue avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,
- Vu le projet d'avenant n° 4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 à conclure avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver l'avenant n° 4 à la convention adhésion-projet, conclue entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, intégrant un nouveau périmètre d'intervention de cet Etablissement, sur les îlots dénommés : « 8 allée des mignardises », « Rue des grillons/des renards », « Friche à reconvertir, avenue du Maine Arnaud »,
- de renouveler pour quatre années supplémentaires la durée de la convention initiale,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à le signer, ainsi que tous documents s'y rapportant.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 20 juin 2018
Certifié Conforme

Pour le Maire,
Et par délégation,
Le Premier Adjoint,
Jean-Paul CLECH

Mairie de Royan le
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général des Services
HUBERT THOMAS



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

VILLE DE ROYAN



AVENANT N°4

CONVENTION ADHÉSION-PROJET N° CCA 17 - 14 - 006
DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 14 - 001

ENTRE

LA VILLE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Ville de Royan, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontailac – CS n° 80218 - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur **Patrick MARENGO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 18 JUN 2018

Ci-après dénommée « la Ville » ;

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 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018-48 en date du 3 mai 2018, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

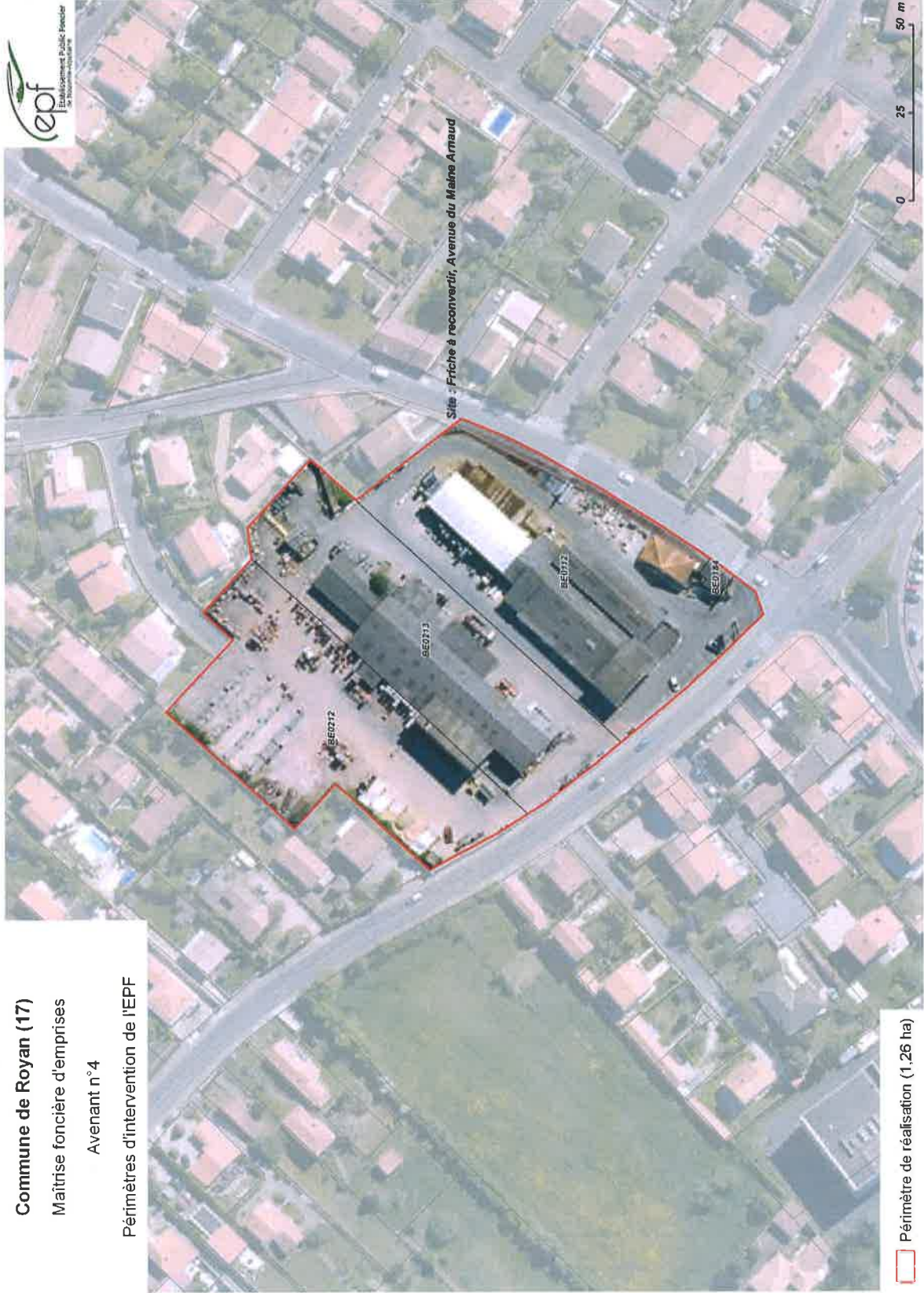
Commune de Royan (17)
Maîtrise foncière d'emprises
Avenant n°4
Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention



Commune de Royan (17)
Maîtrise foncière d'emprises
Avenant n° 4
Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

Commune de Royan (17)

Maîtrise foncière d'emprises

Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

Commune de Royan (17)

Maîtrise foncière d'emprises

Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (1407 m²)

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutation ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine.

Depuis cette date, un premier avenant, signé le 23 décembre 2014, a permis l'intégration d'un quartier identifié par le Ministère de la Ville du droit des femmes, de la Jeunesse et des Sports comme prioritaires au titre de la Nouvelle Politique de la Ville.

Un second avenant est venu compléter cette convention en 2015 afin de permettre l'intégration d'un foncier dans le périmètre d'intervention. Un troisième avenant en 2016 a enfin permis l'intégration d'un nouveau foncier mutable ainsi que l'inscription d'un grand périmètre de veille pour accompagner la réalisation du plan guide de valorisation foncière en cours sur la commune.

Un troisième avenant a fait suite à la réalisation d'une étude de gisement foncier qui a permis l'identification de 90 sites potentiellement mutables sur l'ensemble du territoire communal. Le marché immobilier très actif de la commune de Royan permet la sortie d'opérations sans intervention de la puissance publique mais une distorsion du marché existante entre la production de logement sociaux et le marché libre.

Entre ces deux produits-logements, le marché ne produit que très peu de logements accessibles aux ménages travaillant à Royan et qui alimentent donc les communes périphériques.

Afin de pallier à ce constat et de permettre le maintien ou le retour des jeunes ménages actifs au sein de la commune, une étude de plan-guide de valorisation foncière a été réalisée en 2016. Elle a permis d'identifier plusieurs secteurs d'intervention potentiels et de déterminer les fonciers prioritaires sur lesquels la Ville de Royan peut avoir un effet levier important et structurer l'intervention foncière en faveur des publics cibles non couverts par la production libre.

Par ailleurs, la Ville de Royan soumise à l'article 55 de la loi SRU et déficitaire en logements locatifs sociaux entend poursuivre le développement de son parc en s'appuyant notamment sur l'EPF.

A ce titre, la convention initiale et ses différents avenants ont permis, depuis août 2014 l'acquisition de 5 tènements fonciers dispersés dans la Ville pour un montant de 2 944 000 €. Un foncier a été pour la réalisation de 46 logements dont 16 sociaux et une seconde tranche sera cédée d'ici la fin de l'année 2018.

En parallèle des acquisitions, l'EPF a réalisé une étude de gisements fonciers qui a permis d'identifier une centaine de fonciers mobilisables pour la production de logements ou de commerces de proximité.

Afin de poursuivre cette dynamique positive, de monter les projets de cession à opérateurs, et d'intégrer de nouveaux fonciers, cet avenant vise la modification de la durée de la convention initiale et l'inclusion de nouveaux fonciers à acquérir pour faciliter la production de logements y compris sociaux.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant vise une modification des périmètres nouvellement fixé, une prolongation de la durée de la convention qui devait être échue au 12 août 2018.

ARTICLE 1. – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient compléter l' « ARTICLE 3 – LES PERIMETRES D'INTERVENTION » de la convention initiale

Les périmètres d'interventions additionnels retenus correspondent aux secteurs « **8 allée des Mignardises** », « **Rue des Grillons/des Renards** », « **Friche à reconvertir, Avenue du Maine Arnaud** »

ARTICLE 2. – MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Ilot Ateliers Municipaux

Sont ajoutés les éléments suivants :

Acquis en 2016 par l'EPF, la partie comprenant des logements a été démolie. Il sera lancé à l'été 2018, une consultation d'opérateurs visant la cession de l'ensemble des fonciers, y compris les ateliers municipaux, à travers deux tranches. L'EPF pourra alors céder le foncier acquis pour la réalisation d'une première tranche comprenant environ 50 logements dont 30% minimum de sociaux. La seconde tranche pourra être réalisée après déménagements des ateliers municipaux et au plus tard au terme de la convention. La Ville de Royan signera une promesse de vente, à l'opérateur retenu, pour la cession en même temps que celle que signera l'EPF.

Sont ajoutés les sites suivants :

Projet : 8 allée des Mignardises :

Site : Le site correspond à la parcelle cadastrée section AY n°133, d'une surface totale de 1 392m², objet d'une succession. Une partie de la parcelle est du « terrain à bâtir » et l'autre partie du « bâti sur terrain propre ». Le terrain se situe en zone UC au PLU de la Commune de Royan et est classé en emplacement réservé pour « création d'un dispositif de gestion et stockage des eaux pluviales ».

Projet : La Commune de Royan souhaite voir se réaliser sur ce foncier un programme de logements mixtes, dont 30% minimum de logements sociaux, avec, en sous-sol, un bac de rétention des eaux pluviales.

Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Une consultation d'opérateur commune entre l'EPF et la Commune sera réalisée suite à l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme d'environ 50 logements, dont 30% minimum de logements sociaux.

Projet : Rue des Grillons/rue des Rénards

Sites : Ce vaste foncier identifié en rouge au sein de la convention est une des dernières dents creuses de la Ville située à l'intérieur de la rocade. Ce foncier s'inscrit dans la révision du PLU de la Ville qui vise à limiter fortement le recours aux extensions urbaines. Il préemptera avec l'accord de la

collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Projet : La Ville de Royan souhaite voir sur ce foncier un projet marquant mêlant densification et respect de l'armature urbaine de la commune. Au sein de ce futur projet, les opérateurs devront viser une recherche de qualité architecturale en harmonie avec l'environnement urbain en privilégiant l'épannelage et l'ambiance du quartier

Le programme pourra comprendre de 50 à 100 logements, dont 30 % minimum de logements sociaux.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Une consultation d'opérateur commune sera réalisée par l'EPF suite à l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme de logements.

Projet : Friche à reconvertir, Avenue du Maine Arnaud

Site : Ce vaste foncier situé en cœur de Ville fait partie des biens mutables repérés lors de l'étude de gisements fonciers. Actuellement occupé par une entreprise en cours de mobilité, ce foncier en cours de mutation est une opportunité conséquente de valoriser l'entrée de Nord-Ouest de la commune de Royan.

Projet : Très bien situé, ce foncier subit une forte pression de la part des opérateurs immobiliers. La forte concurrence au sein du marché, à tendance à faire augmenter rapidement les valeurs foncières et par conséquent à limiter fortement la production de logements accessibles mais aussi à négliger l'aspect architectural. A ce titre, la Ville de Royan souhaite pouvoir intervenir en maîtrise foncière afin de maximiser le potentiel de ce site tant en constructibilité qu'en aspect architectural et en respect du voisinage.

La Commune souhaite que l'EPF engage des négociations pour l'acquisition du site et il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Le programme pourra comprendre de 50 à 80 logements, dont 30 % minimum de logements sociaux.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Une consultation d'opérateur commune sera réalisée par l'EPF suite à l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme de logements.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

***Il est nécessaire de modifier l'article 15 – LA DUREE DE LA CONVENTION PROJET
Le premier alinéa est supprimé et remplacé par la mention suivante :***

La durée de la convention et du portage sont de 4 ans à compter de la signature du présent avenant.

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'appui à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Fait à Poitiers, le**24 JUL**.....**2018**..... en 3 exemplaires originaux

La Ville de Royan
représentée par son Maire,



Patrick MARENGO

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

Philippe GRALL
Directeur Général

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**
n°2018/... en date du **29 mai 2018**.

Annexe n°1 : Plans

Annexe n°2 : Convention Adhésion projet initiale et avenants