

**DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME**

**ARRONDISSEMENT
DE ROCHFERT**

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 19.032

L'An Deux Mille Dix-Neuf, le 28 février, 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 22 février 2019

DATE D'AFFICHAGE

Le 22 février 2019

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. René-Luc CHABASSE, 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, Dominique PARSIGNEAU, M. Didier QUENTIN, M. Thierry ROGISTER, Mme Eva ROY, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
Mme COUDIGNAC représentée par Mme CIRAUD-LANOUE
M. Jean-Michel DENIS représenté par Mme Annie CHABANEAU

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Nancy LEFÈBVRE, M. Pierre PAPEIX, Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 30

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° 5**

RAPPORTEUR : M. LOUX

VOTE : UNANIMITÉ

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".

Par une délibération du 18 juin 2018, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 4 à cette convention, renouvelant la convention initiale pour quatre années supplémentaires et intégrant de nouveaux périmètres d'intervention de l'EPF sur les îlots dénommés "8 allée des Mignardises", "Rue des Grillons/rue des Renards" et "Friche à reconvertir, avenue du Maine Arnaud"

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°5 visant à :

- Acquérir de nouveaux fonciers afin de faciliter la production de logements et notamment de logements sociaux. Le périmètre d'intervention additionnel retenu correspond au secteur suivant : "Maryse Bastié – Franck Lamy",
- Ajouter la parcelle cadastrée BE n° 193, au périmètre de réalisation de l'îlot dénommé "Friche à reconvertir Avenue du Maine Arnaud"

Site "Maryse Bastié – Franck Lamy" :

Le site correspond à une superficie de 6 321 m², portant sur les parcelles cadastrées AM n° 73, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 110, 111, 125, 142, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 et 151, qui doit pouvoir permettre la réalisation d'un programme de logements, dont 30% minimum de logements aidés, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

Site "Friche à reconvertir, avenue du Maine Arnaud" :

Il convient de modifier le périmètre du projet initial, portant sur un programme immobilier de 80 à 120 logements, dont 30 % minimum de logements aidés sur les parcelles cadastrées BE n° 112, 184, 193, 212 et 213, en y intégrant la parcelle cadastrée BE n° 193, d'une contenance de 542 m².

Pour mener à bien ces projets, l'Etablissement Public Foncier portera les études du potentiel foncier et de la préfaisabilité 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° 5 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 à conclure avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver l'avenant n° 5 à la convention adhésion-projet, à conclure entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, intégrant un nouveau périmètre d'intervention de cet Etablissement, sur l'îlot dénommé " Maryse Bastié – Franck Lamy", et ajoutant du foncier sur l'îlot dénommé "Friche à reconvertir, avenue du Maine Arnaud",
- 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 01 mars 2019

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

VILLE DE ROYAN



AVENANT N°5

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

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 Pontaillac – 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 28 février 2019,
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 Sylvain BRILLET**, son Directeur Général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2019-68 en date du 12 mars 2019,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part



COMMUNE DE ROYAN (17)
 Maîtrise foncière d'emprises
 Avenant n° 5
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 Avenue Maryse Bastié

 Périmètre de réalisation (6321 m²)



COMMUNE DE ROYAN (17)
 Maîtrise foncière d'emprises
 Avenant n°5
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 Avenue du Maine Arnaud

Périmètre de réalisation (1,31 ha)

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutations 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 fait suite à la réalisation d'une étude de gisement foncier qui a permis l'identification de 90 sites potentiellement mutables pour la production de logements ou de commerces de proximité sur l'ensemble du territoire communal.

Il a 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.

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 logements 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.

Un quatrième avenant a permis de rajouter trois sites de projet en périmètre de réalisation, ainsi qu'une prolongation de la durée de la convention de quatre ans à compter de la signature de l'avenant n°4, le 24 juillet 2018.

Afin de poursuivre cette dynamique foncière positive, de monter les projets de cession à des opérateurs, cet avenant vise l'inclusion de nouveaux fonciers à acquérir pour faciliter la production de logements y compris sociaux.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration d'un nouveau périmètre de réalisation au sein de la convention initiale. L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant.

ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 3 (périmètres d'interventions) de la convention initiale.

Le périmètre d'intervention additionnel retenu correspond au secteur « Maryse Bastié – Franck Lamy ». Il s'agit d'un nouveau périmètre de réalisation.

ARTICLE 2. – Modification des engagements de la ville

Cet article vient compléter l'article 4.2 de la convention initiale.

Projet : Friche à reconvertir, Avenue du Maine Arnaud

Le périmètre de ce projet est modifié : la parcelle BE n°193 est ajoutée au périmètre de réalisation.

Sont ajoutés au paragraphe décrivant le site les éléments suivants :

Le site correspond aux parcelles cadastrées section BE n°112, 184, 193, 212, 213.

Est ajouté le site suivant :

Ilot « Maryse Bastié – Franck Lamy »

Le site correspond aux parcelles cadastrées AM n°73, 77, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 110, 111, 125, 142, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, ainsi qu'aux parcelles cadastrées AM n°79, 151. Toutes les parcelles sont en zone UB du Plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Royan.

Une part des parcelles est classée en « terrain à bâtir » et une autre part est classée en « bâti sur terrain propre ».

La Commune de Royan souhaite voir se réaliser sur ce foncier un programme de logements, dont 30% minimum de logements sociaux, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

L'EPF mènera des négociations avec les différents propriétaires, et préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure 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 de logements, dont une part de logements sociaux.

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

Fait à Poitiers....., le 101 juillet 2019 ?..... en 3 exemplaires originaux

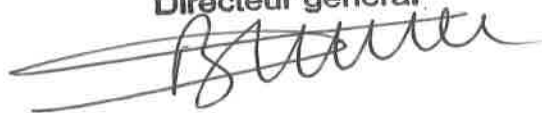
La Ville
de Royan
représentée par son Maire,




Patrick MARENCO

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général
~~à titre intérimaire~~

Sylvain BRILLET
Directeur général



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/ 129
du 27 mars 2019

Annexe n°1 : Plans

Annexe n°2 : Convention Adhésion projet initiale et avenants