

**DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME**

**ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT**

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 19.114

L'An Deux Mille Dix-Neuf, le 20 septembre, 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 13 septembre 2019

DATE D'AFFICHAGE

Le 13 septembre 2019

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, 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 Alexandra COUDIGNAC, 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, Mme Eva ROY, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Philippe CAU représenté par M. Jean-Paul CLECH
M. Didier QUENTIN représenté par M. Patrick MARENGO
M. Yannick PAVON représenté par M. Gérard FILOCHE
M. Thierry ROGISTER représenté par M. Gérard JOUY

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

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

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 À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-14-001, ENTRE LA VILLE DE ROYAN ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE NOUVELLE-AQUITAINE- AVENANT N° 6

RAPPORTEUR : M. MARENGO

VOTE : 4 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, (devenu l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine – EPFNA) 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".

Par une délibération du 28 février 2019, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 5 à cette convention, intégrant un nouveau périmètre d'intervention de l'EPF sur l'îlot dénommé "Maryse Bastié – Franck Lamy" et ajoutant la parcelle cadastrée BE n° 193 au périmètre de réalisation de l'îlot dénommé "Friche à reconvertir avenue du Maine Arnaud".

Ainsi, depuis 2014, l'EPF a acquis dans le cadre de cette convention, pour le compte de la Ville, 26 659 m² de foncier pour un total de dépenses de 3 259 000 euros.

Dans le but de poursuivre les efforts engagés par la commune pour la production de logements et de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur la commune, il convient de conclure un avenant n°6 avec l'EPF, visant à augmenter l'engagement financier global de l'EPF au titre de la convention initiale, qui était plafonné à cinq millions d'euros hors taxes (5 000 000 € HT), pour le porter à huit millions d'euros hors taxes (8 000 000 € HT).

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article 13.3 de la convention adhésion-projet initiale N° CCA 17-14-006, comme suit :

"Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à huit millions d'euros hors taxes (8 000 000 € HT)"

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 le 12 août 2014,

- Vu le projet d'avenant n° 6 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° 6 à la convention adhésion-projet N° CCA 17-14-006, à conclure entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, modifiant la rédaction du premier alinéa de l'article 13.3 de la convention adhésion-projet initiale N° CCA 17-14-006, comme suit :
"Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à huit millions d'euros hors taxes (8 000 000 € HT)",
- 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 24 septembre 2019

Certifié Conforme

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

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



VILLE DE ROYAN



AVENANT N°6
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 20/09/19

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-2019-118 en date du 24/09/2019

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

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.

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.

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 induit une distorsion du marché 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 ce qui conduit ces derniers à se rendre sur 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.

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.

Un cinquième avenant a visé l'inclusion de nouveaux fonciers à acquérir pour faciliter la production de logements y compris sociaux, afin de poursuivre cette dynamique foncière positive et de monter les projets de cession à des opérateurs.

Ainsi depuis 2014, l'EPF a acquis dans le cadre de cette convention 26 659m² de fonciers, sur 3 sites différents pour un total de dépenses de 3 259 000 €. Sur ces 3 tènements fonciers, un a déjà été cédé à un promoteur immobilier qui réalise un programme de 94 logements dont 30% de sociaux. Les deux autres tènements font actuellement l'objet de consultations d'opérateurs, pour un potentiel d'environ 250 logements dont à minima 30% de sociaux.

Aussi, ce sixième avenant permet d'augmenter l'engagement financier global au titre de la convention dans le but de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur la commune de Royan et poursuivre les efforts engagés par la commune pour la production de logements libres et abordables.

SB

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation. En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPFNA, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

ARTICLE 2. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Le premier alinéa du paragraphe 13.1 de l'article 13 de la convention initiale est ainsi réécrit :

« Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à HUIT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (8 000 000 € HT). »

Fait àPoitiers....., le 04 novembre 2019... 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

Sylvain BRILLET


Sylvain BRILLET
Directeur général

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/324
du 21/10/19

Annexe n°1 : Plans

Annexe n°2 : Convention Adhésion projet initiale et avenants

