

**2017-71. AVENANT N°5 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE RELATIVE
A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE « SUR MOREAU » ET DES «
TERROQUETS/BOIFFIERS » ENTRE LA COMMUNE DE SAINTES ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) NOUVELLE AQUITAINE**

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Présents : 31

Jean-Philippe MACHON, Marie-Line CHEMINADE, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Bruno DRAPRON, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Dominique ARNAUD, Annie TENDRON, Gérard DESRENTE, Christian SCHMITT, Fanny HERVE, Liliane ARNAUD, Christian BERTHELOT, Dominique DEREN, Caroline AUDOUIN, Philippe CREACHCADEC, Danièle COMBY, Jacques LOUBIERE, Marylise MOREAU, Nicolas GAZEAU, Claire CHATELAIS, Aziz BACHOUR, Josette GROLEAU, François EHLINGER, Laurence HENRY, Philippe CALLAUD, Brigitte FAVREAU, Serge MAUPOUET.

Excusés ayant donné pouvoir : 4

Jean-Claude LANDREAU à Frédéric NEVEU, Mélissa TROUVE à Marcel GINOUX, Jean ENGELKING à Nelly VEILLET, Renée BENCHIMOL-LAURIBE à Philippe CALLAUD.

Secrétaire de séance : Madame Annie TENDRON

Date de la convocation : 27 juin 2017

Date d'affichage : 12 JUIL. 2017

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC),

Vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 dénommant l'EPF de Poitou-Charentes en EPF de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA),

Vu la délibération du février 2010 autorisant le Maire à signer la convention entre la Ville et l'EPF Poitou-Charentes pour les missions de veille et de maîtrise foncière sur les secteurs Sur Moreau / Terroquet,

Vu la convention opérationnelle partenariale signée le 11 mai 2010, portant sur la délégation donnée par la Ville à l'EPF Poitou-Charentes pour les missions de veille et de maîtrise foncière sur les secteurs Sur Moreau / Terroquet,

Vu la délibération du 25 mars 2013 autorisant le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention entre la Ville et l'EPF Poitou-Charentes pour les missions de veille et de maîtrise foncière sur les secteurs Sur Moreau / Terroquet,

Vu la délibération du 30 septembre 2013 autorisant le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°2 à la convention entre la Ville et l'EPF Poitou-Charentes pour les missions de veille et de maîtrise foncière sur les secteurs Sur Moreau / Terroquet,

Vu la délibération du 29 mars 2016 autorisant le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°3 à la convention entre la Ville et l'EPF Poitou-Charentes pour les missions de veille et de maîtrise foncière sur les secteurs Sur Moreau / Terroquet,

Vu la délibération n°2016-144 du Conseil municipal du 27 septembre 2016 autorisant la signature de l'avenant n°4 à la convention entre la Ville et l'EPF Poitou-Charentes pour les missions de veille et de maîtrise foncière sur les secteurs Sur Moreau / Terroquet,

Considérant que les zones des « Sur Moreau » et des « Boiffiers / du Terroquet » ont été identifiées comme des secteurs à enjeux urbains et paysagers,

Considérant que L'EPF PC s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre d'intervention, pour un montant total de 1 484 937 € (montant total du stock) sur une enveloppe globale prévisionnelle de 2 000 000 €,

Considérant qu'en 2014-2015, suite à l'analyse des fonciers et de l'étude de faisabilité réalisée, il s'est avéré qu'une partie du foncier acquis était inclus dans le périmètre de captage rapproché du Lucérat (eau potable) et dans la Trame Verte et Bleue au titre du SCOT de la Saintonge Romane,

Considérant que l'existence de ces zonages vient limiter l'urbanisation potentielle du secteur et qu'au Nord de la zone, les fonciers communaux et propriétés de l'EPF sont inscrits dans le périmètre de la TVA réduite à 5,5% en raison de la présence d'un quartier prioritaire « Contrat de Ville », ce qui conduit à réduire le secteur à urbaniser en priorité,

Considérant que l'avenant n°4 précisait que le rachat des fonciers concernés par le périmètre de captage et non concernés par le zonage de la TVA réduite à 5,5 % pour un montant de 811 314,86 € était prévu au 31 mai 2017 et que l'exécution de la convention était prolongée jusqu'au 31 décembre 2017,

Considérant que pour la partie restante, (en périmètre de TVA à 5,5% pour une partie) un appel à projets visant la sortie d'un programme d'environ 150 logements a été préparé par l'EPF et la consultation lancée en septembre 2016 et a permis d'engager des négociations avec plusieurs opérateurs potentiels,

Considérant qu'un second tour de négociation est nécessaire afin de mettre en concurrence ces opérateurs sur des opérations comparables et pour se faire, un nouveau calendrier s'impose à l'exécution de la convention, celle-ci est prolongée jusqu'au 30 juin 2019,

Après consultation de la commission « Gérer » du jeudi 22 juin 2017,

Il est proposé au Conseil municipal de délibérer :

- Sur l'autorisation donnée au Maire ou son représentant pour signer l'avenant n°5 à la convention entre la Ville et l'Établissement Public Foncier et tous documents afférents à cette affaire.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité cette proposition.

Pour l'adoption : 35

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,
Le Maire,



Jean-Philippe MACHON

En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



**AVENANT N°5
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-10-008
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE
« SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de Saintes, dont le siège est situé Hôtel de Ville- square André Maudet-BP 139 – 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean Philippe MACHON dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 à 107 bd 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- du 30 mai 2017,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

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 des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de préfaisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site.

Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €. La procédure de vente a été lancée par l'EPF fin mars 2017 avec une cession prévue avec la Ville de Saintes avant le 31/07/2017.

Pour la partie restante, (en périmètre de TVA à 5,5% pour une partie) un appel à projets visant la sortie d'un programme d'environ 150 logements a été préparé par l'EPF et la consultation lancée en septembre 2016.

Cette consultation a permis d'engager des négociations avec plusieurs opérateurs potentiels. Cependant, un second tour de négociation est nécessaire afin de mettre en concurrence ces opérateurs sur des opérations comparables, notamment au regard de la production de logements sociaux et du phasage dans le temps de l'opération.

Le calendrier sera le suivant :

Mai 2017 : lancement du second tour de la consultation

Juin 2017 : sélection du ou des opérateurs

Juillet-Aout 2017 : signature par l'EPF, la Commune et l'opérateur retenu d'une promesse de vente pour la cession de terrains

Décembre 2017 : dépôt du PC ou des permis d'aménager par le ou les opérateurs, dépôt des demandes d'agrément logements sociaux

Décembre 2017 : lancement de la commercialisation

Second semestre 2018 : Première cession foncière à l'opérateur et démarrage des travaux

Premier semestre 2019 : Fin des cessions foncières à l'opérateur

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 30/06/2019.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saintes
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean Philippe MACHON

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention initiale n°17-10-008 et les avenants