



## CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 11 AVRIL 2018

### Délibération

#### 2018-54. CONVENTION REQUALIFICATION URBAINE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE ENTRE LA VILLE DE SAINTES ET L'EPF ET EXTENSION DU PERIMETRE DU DROIT DE PREEMPTION-AVENANT N°3

**Président de séance :** Monsieur Jean-Philippe MACHON

#### Présents : 27

Jean-Philippe MACHON, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Bruno DRAPRON, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Dominique ARNAUD, Annie TENDRON, Gérard DESRENTE, Jacques LOUBIERE, Danièle COMBY, Christian BERTHELOT, Marylise MOREAU, Philippe CREACHCADEC, Fanny HERVE, Nicolas GAZEAU, Claire CHATELAIS, Mélissa TROUVE, Aziz BACHOUR, Erol URAL, François EHLINGER, Laurence HENRY, Renée BENCHIMOL-LAURIBE, Josette GROLEAU

#### Excusés ayant donné pouvoir : 7

Marie-Line CHEMINADE à Jean-Philippe MACHON, Jean ENGELKING à Annie TENDRON, Dominique DEREN à Dominique ARNAUD, Christian SCHMITT à Nelly VEILLET, Caroline AUDOUIN à Claire CHATELAIS, Philippe CALLAUD à Renée BENCHIMOL LAURIBE, Serge MAUPOUET à Josette GROLEAU

#### Absente excusée : 1

Brigitte FAVREAU.

**Secrétaire de séance :** Monsieur Marcel GINOUX

**Date de la convocation :** 05 avril 2018

**Date d'affichage :** 30 AVR. 2018

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Poitou-Charentes, modifié par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 prenant en compte la fusion des régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes et créant l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle-Aquitaine,

Vu la délibération n° 2014-79 du 15 décembre 2014 du Conseil Communautaire relative à la Convention Cadre n°CC-17-14-009 pour la mise en œuvre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 sur la Communauté d'Agglomération de Saintes signée entre la CDA de Saintes et l'EPF Poitou Charentes le 26 janvier 2015,

Vu la délibération n° 13-214 du 20 décembre 2013 du Conseil Municipal instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé par la délibération n° 13-213 du Conseil Municipal du 20 décembre 2013,



Vu la délibération n° 14 du 19 décembre 2014 du conseil municipal de la commune de Saintes relative à la convention d'adhésion n° CCA-17-14-044 au projet de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la Ville, la CDA et l'EPF, signée le 16 février 2015, et à l'avenant n° 1 de cette convention, signé le 7 avril 2015,

Vu la délibération n° 13 du 13 février 2015 du Conseil Municipal déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF sur les périmètres de veille annexés à la convention opérationnelle adhésion au projet de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville,

Vu la délibération n° 2017-49 du 12 avril 2017 du Conseil Municipal relative à l'avenant n° 2 à la convention de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la Ville et l'EPF, signé le 31 août 2017,

Vu la délibération n° 2017-50 du 12 avril 2017 du Conseil Municipal déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF sur les périmètres de veille annexés à la convention opérationnelle adhésion au projet de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville,

Considérant que la commune de Saintes souhaite mener une politique de redynamisation de son centre-ville par la reconquête des logements et des commerces vacants dans l'optique d'une redynamisation et d'un retour durable à une croissance démographique,

Considérant que ce projet a également pour ambition la mise en valeur du patrimoine et des multiples atouts de la commune pour renforcer son attractivité et son rôle de centralité au sein de l'agglomération,

Considérant que dans le cadre de cette convention, l'EPF, a eu pour objectif dans un premier temps à déterminer les périmètres d'études permettant, sur la base d'une veille active, d'affiner le projet de la collectivité tout en recherchant les fonciers pouvant accueillir ce projet et avoir une influence sur la redynamisation d'un secteur plus large.

Considérant que ces fonciers étant identifiés et les projets affinés, il est nécessaire de déterminer des périmètres de réalisation sur lesquels l'EPF pourrait venir en acquisition, au-delà du périmètre de veille défini,

Considérant qu'il est proposé que le périmètre de veille englobe donc désormais le secteur global de grand projet de Ville, sur lequel la Commune souhaite baser son développement en favorisant la culture, et le tourisme, par la mise en valeur de son patrimoine et de ses atouts commerciaux.

Considérant que l'EPF pourra désormais dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

Considérant que le périmètre d'intervention de l'EPF a été légèrement modifié et qu'il est nécessaire que la Commune de SAINTES délègue son Droit de Préemption Urbain à l'EPF pour que ce dernier puisse poursuivre la maîtrise foncière sur le périmètre de réalisation mentionné dans le projet de convention,

Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 29 mars 2018,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer:

- Sur l'autorisation donnée au Maire ou à son représentant de signer l'avenant n°3 à la convention adhésion projet de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune et l'Etablissement Public Foncier et tous documents afférents à cette affaire,



- Sur la délégation du Droit de Prémption Urbain de la commune de Saintes à l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine sur les périmètres annexés à la présente, jusqu'au terme de la convention.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité l'ensemble de ces propositions.

**Pour l'adoption : 34**

**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.



**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018**



**AVENANT N°3**

**CONVENTION ADHESION PROJET N°17 – 14 – 044  
REQUALIFICATION URBAINE EN FAVEUR  
DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINTES**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de SAINTES**, dont le siège est situé – Mairie – Square André-Maudet – 17 100 SAINTES – représentée par son maire, Jean-Philippe MACHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**D'une part,**

**et**

**La Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES – représentée par Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire  
Ci-après dénommée « **CDA** » ;

**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 conseil d'administration n°..... en date du ....., ou Bureau  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part,**



# Identification du nouveau périmètre d'intervention

Commune de Saintes (17)

Avenant n°3

Redynamisation du centre-ville

Périmètres d'intervention de l'EPF



Envoyé en préfecture le 30/04/2018

Reçu en préfecture le 30/04/2018

Affiché le

Berser  
Levrault

ID : 017-211704150-20180411-2018\_54AV3EPF-DE



# PRÉAMBULE

La commune de Saintes fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'Agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

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

Au vu des opportunités foncières identifiées sur le périmètre d'études et de la capacité de l'EPF à intervenir sur les sites à enjeux, en plus du périmètre de réalisation déjà défini, la commune a souhaité modifier le périmètre d'études « Site Saint-Louis – Saint-Eutrope – Amphithéâtre » en périmètre de veille. La convention initiale et les avenants n°1 et n°2 ont permis l'acquisition via préemption de 3 biens sur les secteurs des Arènes.

Cette démarche s'inscrit dans une approche beaucoup plus globale menée par la Collectivité, avec la définition de secteurs d'intervention nécessaires à la redynamisation des rues piétonnes, des principales artères passantes de la Ville, et d'un besoin en centre ancien.

Il s'agit donc d'un schéma beaucoup plus large de valorisation foncière de la Ville de Saintes, qui englobe un secteur allant de la Gare, en passant par l'avenue Gambetta, le Cours National, les rues commerçantes (Rues Alsace Lorraine et Victor Hugo), l'amphithéâtre et le Site St Louis.

La Collectivité recherche donc à s'appuyer en premier lieu sur la valeur de ses Monuments Historiques, comme l'Amphithéâtre, l'Arc Germanicus, l'Eglise Saint Eutrope, les Thermes, etc), des trésors historiques qu'elle abrite, et la présence du fleuve Charente, afin de développer et valoriser la ville en fonction du patrimoine, de sa médiation (culture, architecture) et de l'attrait touristique. L'objectif affiché est le rayonnement de la Ville et ses divers atouts au niveau national, voire international.

L'idée est la mise en place d'un programme foncier d'action structuré permettant de favoriser le développement économique de la Collectivité. Le but sera de mettre en avant les fonciers à valoriser en priorité pour les développements touristiques et patrimoniaux de la ville, tout en renforçant les dynamiques urbaines du territoire.

Ce grand projet de ville nécessite d'assurer la maîtrise foncière de plusieurs sites, visant à garantir une continuité dynamique entre les différentes polarités de la Commune. La stratégie de développement économique sera en conséquence structurée, et devrait proposer sur les fonciers déjà acquis ou identifiés une programmation d'ensemble les valorisant.

L'étude permettra donc notamment de déterminer le projet d'ensemble pour le secteur global, allant de la Gare jusqu'à l'Amphithéâtre, mais également un phasage opérationnel précis, et les (nouveaux) ilots potentiels d'intervention foncière, pour lesquels l'EPF serait rapidement mobilisé.

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 2.3 (périmètres de veille) intégré à la convention initiale par le biais des avenants n°1 et n°2.*

### **2.3 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce secteur correspond au secteur « Avenue Gambetta – Quartier de la Gare – Cours National » (carte en annexe).

L'Avenue Gambetta et le cours national représentent l'axe principal de la commune qui la traverse selon un axe Est/Ouest. Cet axe est une véritable artère autour de laquelle s'est organisée le développement de la commune et qui regroupe aujourd'hui bon nombre de commerces de proximité et de services à la population. Axe quasiment obligatoire pour les personnes qui vivent ou traversent Saintes, elle souffre aujourd'hui de l'engorgement des véhicules qui induisent des nuisances (sonores, stationnements...) qui impactent négativement le parc de logements et des commerces.

A cette fin, la Collectivité et la CDA de Saintes s'étaient initialement engagées sur ce périmètre dans une démarche d'études, l'EPF réalisant les études. Ces études visaient la réalisation d'un plan guide de valorisation foncière visant la détermination d'une stratégie d'intervention sur un secteur donné dans l'optique d'une maximisation des interventions de la Collectivité et de l'EPF.

Le marché en question intitulé « Plan Guide de valorisation économique des fonciers patrimoniaux et touristiques de la Ville de Saintes » a été lancé en début d'année par l'EPF, conjointement avec la Ville. Afin de mieux répondre aux opportunités pouvant se présenter tout au long de l'étude en question, il convient d'inclure l'ensemble de cet axe dans le périmètre de veille. En effet, de nouveaux ilots ou fonciers à mobiliser pourraient être identifiés par le prestataire, il convient de se donner la possibilité d'intervenir sur ces derniers rapidement. Le but est de ne pas bloquer le développement de la Ville, et les possibilités d'intervention de la Collectivité sur des fonciers cibles.

Le périmètre de veille englobe donc désormais le secteur global de grand projet de Ville, sur lequel la Commune souhaite baser son développement en favorisant la culture, et le tourisme, par la mise en valeur de son patrimoine et de ses atouts commerciaux.

L'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

La Commune de  
Saintes  
représentée par son Maire,

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

**Jean-Philippe MACHON**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération de Saintes  
représentée par son Président

**Jean-Claude CLASSIQUE**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2017/039 en date du 1<sup>er</sup> mars 2017.

Annexe n°1 : Convention cadre  
Annexe n°2 : Carte des périmètres