



## CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 27 JUIN 2018

### Délibération

**2018 – 97 APPEL A CANDIDATURES DANS LE CADRE DE LA CESSIION DE TERRAINS  
« PRU LE VALLON » ET « PRU LA FENETRE » EN VUE DE LA REALISATION D'OPERATIONS DE  
LOGEMENTS - CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA SEMIS**

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

**Présents : 28**

Jean-Philippe MACHON, Marie-Line CHEMINADE, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Gérard DESRENTE, Jacques LOUBIERE, Danièle COMBY, Jean ENGELKING, Dominique DEREN, Christian SCHMITT, Christian BERTHELOT, Marylise MOREAU, Philippe CREACHCADEC, Nicolas GAZEAU, Caroline AUDOUIN, Claire CHATELAIS, Mélissa TROUVE, Aziz BACHOUR, Erol URAL, François EHLINGER, Laurence HENRY, Josette GROLEAU, Serge MAUPOUET.

**Excusés ayant donné pouvoir : 4**

Dominique ARNAUD à Jean-Philippe MACHON, Renée BENCHIMOL-LAURIBE à Serge MAUPOUET, Philippe CALLAUD à François EHLINGER, Brigitte FAVREAU à Josette GROLEAU.

**Absents : 3**

Bruno DRAPRON, Annie TENDRON, Fanny HERVE.

**Secrétaire de séance :** Monsieur Christian BERTHELOT.

**Date de la convocation :** 21 juin 2018.

**Date d'affichage :** 09 JUIL. 2018

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.1111-1, L.1211-1, L3211-14,

Considérant que dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, des emprises foncières ont été réservées pour des opérations de diversification de logements devant être menées par la Foncière Logement,

Considérant que La Foncière Logement s'est désengagée de ces opérations en décembre 2011 et que Le Foyer Action Logement n'a pas donné suite à sa proposition,

Considérant le Bilan des Engagements contractuels du Programme de Rénovation Urbaine de Saintes en date du 17 novembre 2016 précisant que « la ville doit mener une réflexion pour ne pas laisser ces terrains en friche et que l'objectif de diversification doit être maintenu... »,



Considérant que la commune de Saintes souhaite mener une politique de redynamisation et d'un retour durable à une croissance démographique en proposant des logements abordables et situés dans l'enveloppe urbaine,

Considérant que l'emprise foncière du « PRU La Fenêtre » comprend également des terrains appartenant à la SEMIS et qu'il convient de conclure une convention entre la commune et la SEMIS pour définir les modalités de partenariat,

Considérant qu'afin de procéder à l'aliénation de ces terrains de gré à gré, la Ville de Saintes, en accord avec la SEMIS (propriétaire de terrains à La Fenêtre) va procéder à un appel à candidatures, publié sur des supports pertinents d'annonces ainsi que sur le site Internet de la Ville,

Considérant que cet appel à candidatures déterminera les modalités de consultation en vue de la cession d'emprises foncières, pour la réalisation d'une opération de production de logements accessibles afin de conforter la mixité au sein de Quartiers de Veille de la Politique de la Ville, La Fenêtre et Le Vallon,

Considérant que les offres du ou des candidats retenus seront validées par le Conseil Municipal,

Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 14 juin 2018,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer:

- sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant de lancer l'appel à candidatures dans le cadre de la cession de terrains « PRU La Fenêtre » et « PRU Le Vallon »,
- sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant de céder les terrains communaux concernés par cet appel à candidatures,
- sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant de signer la convention de partenariat avec la SEMIS, propriétaire de terrains concernés par cet appel à candidatures,
- sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant de désigner l'office notarial OLIVIER LANEUZE pour la rédaction des actes à intervenir.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

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

**Pour l'adoption : 32**

**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.



**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA VILLE DE SAINTES ET LA SEMIS**  
**RELATIVE A LA CESSION DE TERRAINS**  
**DE LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE SAINTONGE**  
**« RUE DE LA FENETRE »**

Entre

La Commune de Saintes, représentée par son adjointe au Maire, Mme Nelly VEILLET, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du domiciliée square André-Maudet 17100 Saintes (France) ;

Ci-après dénommée « la Commune de Saintes » ou « la Commune »,  
d'une part ;

et,

La Société d'Economie Mixte Immobilière de Saintonge, SEMIS, dont le siège social est situé au ?....., immatriculée sous le numéro ....., représentée par ..... dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Général de la société;

Ci-après dénommée « SEMIS »,

d'autre part ;

Ci-après désignées ensemble « les Parties » et séparément « la Partie ».

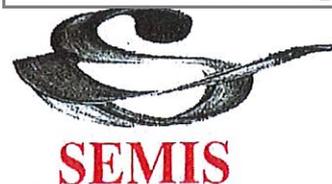
Il est convenu ce qui suit :

#### **PREAMBULE**

Dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, des emprises foncières ont été réservées pour des opérations de diversification de logements devant être menées par la Foncière Logement ; La Foncière Logement s'est désengagée de ces opérations en décembre 2011 et Le Foyer Action Logement n'a pas donné suite à sa proposition.

Le Bilan des Engagements contractuels du Programme de Rénovation Urbaine de Saintes en date du 17 novembre 2016 précise que « la ville doit mener une réflexion pour ne pas laisser ces terrains en friche ...et que l'objectif de diversification doit être maintenu.... »

Aussi, afin de finaliser l'aménagement des deux quartiers ayant fait l'objet d'un Programme de Rénovation Urbaine à La Fenêtre et Le Vallon en urbanisant ces friches, il y a lieu de procéder à l'aliénation de ces terrains de gré à gré, la Ville de Saintes, en accord avec la SEMIS (propriétaire de terrains à La Fenêtre) va procéder à un appel à candidatures.



Cet appel à candidatures déterminera les modalités de consultation en vue de la cession d'emprises foncières, pour la réalisation d'une opération de production de logements accessibles afin de conforter la mixité au sein de Quartiers de Veille de la Politique de la Ville, La Fenêtre et Le Vallon. Cette consultation s'appuie sur un travail mené par le CAUE (Mme Plaire, architecte urbaniste) à la demande de la Ville de Saintes (et avec l'accord de la SEMIS).

L'emprise foncière du « PRU La Fenêtre » comprend également des terrains appartenant à la SEMIS, il convient de conclure une convention de partenariat entre la commune et la SEMIS. En raison des objectifs communs poursuivis par la Commune de Saintes et la SEMIS, celles-ci ont décidé d'un partenariat dont les modalités sont ci-après définies dans la présente convention (ci-après la « Convention »).

#### ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La commune de Saintes souhaite mener une politique de redynamisation et d'un retour durable à une croissance démographique en proposant des logements abordables et situés dans l'enveloppe urbaine.

Des tènements fonciers ont été réservés dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine pour réaliser des programmes de diversification de logements. Les opérateurs s'étant désistés, la commune souhaite lancer un appel à consultation sur ces emprises cessibles pour y réaliser des opérations de logements. Le secteur ne peut cependant pas accueillir de programme de logements locatifs sociaux.

Le partenariat entre la commune de Saintes et la SEMIS permettra à la SEMIS de céder des parcelles constructibles mais imbriquées dans des parcelles communales et de disposer d'orientations urbaines et programmatiques.

La SEMIS et la commune décident de convenir ensemble des modalités de leurs engagements réciproques devant porter sur :

- le lancement par la commune d'un appel à consultation pour la cession d'emprises foncières ;
- le partage d'orientations formalisées par la Commune concernant ces emprises ;

La Convention a ainsi pour objet de préciser les engagements de chacune des Parties de façon à ce que la cession des propriétés de la SEMIS :

- s'inscrive dans un calendrier opérationnel prévisionnel partagé et consolidé entre toutes les Parties ;
- bénéficie de la mobilisation et de l'organisation de toute l'ingénierie nécessaire à leur bonne réalisation ;
- repose sur des processus de mise en œuvre associant les décideurs locaux concernés.

#### ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE SAINTES

Dans le prolongement des objectifs poursuivis dans le Programme de Rénovation Urbaine notamment en matière de diversification de logements, la Commune s'engage à :

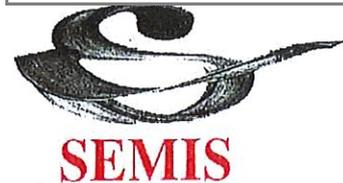


- initier un appel à candidatures portant sur la cession des emprises foncières de la SEMIS et de la commune de Saintes, et ce au plus tard dans les (2) deux mois suivant la date de signature de la Convention.
- établir un cahier des charges afin de mener à bien l'appel à consultation qu'elle souhaite engager en vue de la cession de ses terrains sur les sites de La Fenêtre et du Vallon, et ce au plus tard dans le mois suivant la date de signature de la Convention. Ce cahier des Charges comprendra des orientations programmatiques, urbaines, architecturales et paysagères, et portera des indications sur des modes opératoires pour les candidats acquéreurs. Ces orientations seront notamment intégrées, pour ce qui en relève, dans les évolutions du règlement d'urbanisme.
- préciser aux candidats acquéreurs retenus au terme de l'appel à candidatures qu'ils devront participer autant que nécessaire aux démarches qui seront mises en place pour permettre le bon aboutissement des projets de développements immobiliers qu'ils auront envisagé.
- informer la SEMIS de la liste des candidats et de leurs équipes participant à l'appel à candidatures.
- partager avec la SEMIS son analyse des propositions qu'elle aura reçues dans le cadre de l'appel à consultation,
- insérer dans la promesse de vente et l'acte constatant la réalisation de la vente avec le ou les candidat(s) acquéreurs qui seront retenus à l'issue de l'appel à consultation, le cahier des charges
- partager avec la SEMIS le calendrier prévisionnel des projets du ou des candidats qui seront retenus à l'issue de la consultation
- accompagner le ou les candidats acquéreurs qui seront retenus au terme de l'appel à candidatures, dans le dépôt des autorisations du droit des sols et dans leurs démarches techniques et administratives de sorte que les candidats retenus aient l'autorisation de soumettre leurs dossiers de demande d'autorisation administrative à la Commune de Saintes pour recueillir leurs avis, ce que la commune de Saintes accepte d'ores et déjà sans réserve.
- d'une façon générale, communiquer à la SEMIS toutes informations nécessaires au bon déroulement de cet appel à consultation et répondre aux sollicitations que la SEMIS pourra lui adresser dans le cadre de cet appel.
- mobiliser tous les moyens nécessaires pour respecter les engagements qui précèdent conformément au calendrier d'objectif ci-annexé (2).

### ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA SEMIS

En vue de la cession des emprises, la SEMIS, s'engage à:

- participer, en tant que de besoin, aux démarches qui seront mises en place par la Commune pour permettre le bon aboutissement de l'opération de cession et notamment sur le choix du candidat retenu;
- mobiliser tous les moyens nécessaires pour respecter les engagements qui précèdent conformément au calendrier d'objectif ci-annexé (2).



#### ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention prend effet à la date de sa signature et lie l'ensemble des Parties jusqu'à la date de réitération par actes authentiques constatant la cession des propriétés de SEMIS et de la commune de Saintes au profit d'un tiers.

Sa durée de validité ne pourra en tout état de cause pas excéder la date du 31 décembre 2020.

#### ARTICLE 5 : MODIFICATIONS OU RESILIATION DE LA CONVENTION

Dès lors que des modifications viendraient affecter les termes de la présente Convention, celle-ci devra faire l'objet d'un avenant dûment approuvé et signé par les Parties concernées, suivant des modalités analogues à celles qui auront prévalu pour l'approbation et la signature de la présente Convention.

La présente Convention ne peut être résiliée avant son terme que par accord mutuel de toutes les Parties signifié par échange mutuel de courriers recommandés avec accusé de réception.

Elle est résiliée de plein droit en cas de constatation par la juridiction compétente, au terme d'une action contentieuse engagée par l'une ou l'autre des parties, du non-respect des engagements souscrits par un ou plusieurs de ses signataires.

#### ARTICLE 6 : LITIGES ET CONTENTIEUX

En cas de litige entre l'une ou l'autre des Parties sur les termes ou sur le respect de la présente convention, la recherche d'une résolution amiable sera en premier lieu privilégiée.

Dès lors que cela s'avèrerait impossible, la ou les Parties requérantes adresseront leurs griefs par courrier recommandé avec accusé de réception aux Parties adverses, qui disposeront d'un délai d'un (1) mois pour y répondre suivant les mêmes modalités.

Après que l'ensemble des recours amiables auront été épuisés, les parties disposent de la faculté d'engager une démarche contentieuse auprès du Tribunal administratif de Poitiers.

#### ARTICLE 7 : ELECTION DE DOMICILE

Les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Fait à Saintes en trois (3) exemplaires originaux,  
Pour la SEMIS Le Président Directeur Général  
Jean-Philippe MACHON  
signé le

Pour la commune de Saintes L'Adjointe au Maire  
Nelly VEILLET  
signé le



ANNEXES :

Annexe n°1 –cahier des charges projet

Annexe 2 - calendrier prévisionnel

PROJET



ANNEXE 1 – PROJET DE CAHIER DES CHARGES

Envoyé en préfecture le 09/07/2018  
Reçu en préfecture le 09/07/2018  
Affiché le   
ID : 017-211704150-20180706-2018\_97CESPRUVA-DE



PROJET



## ANNEXE 2

### PHASE 1

Délibération du Conseil Municipal autorisant le Maire à lancer la procédure et à signer la convention de partenariat avec la SEMIS : 27 juin 2018

Signature de la convention de partenariat avec la SEMIS : juillet 2018 :

Lancement de la consultation : semaine 28

Dépôt des candidatures/offres : 15 septembre 2018

Analyse des candidatures et des offres : semaine 38

Audition éventuelle des candidats : semaine 39

Négociation entre la Ville et les candidats

Remise des offres finales: 15 octobre 2018

### PHASE 2

Mise au point des pré-actes de vente

Validation opérateur retenu et autorisation signature foncier : conseil municipal de novembre 2018

Rédaction des pré-actes de vente : décembre – janvier 2019

Signature des pré-actes de vente : février 2019

Dépôt des Permis de Construire mai 2019

Obtentions et purge des autorisations d'urbanisme 4ème trimestre 2019

### PHASE 3

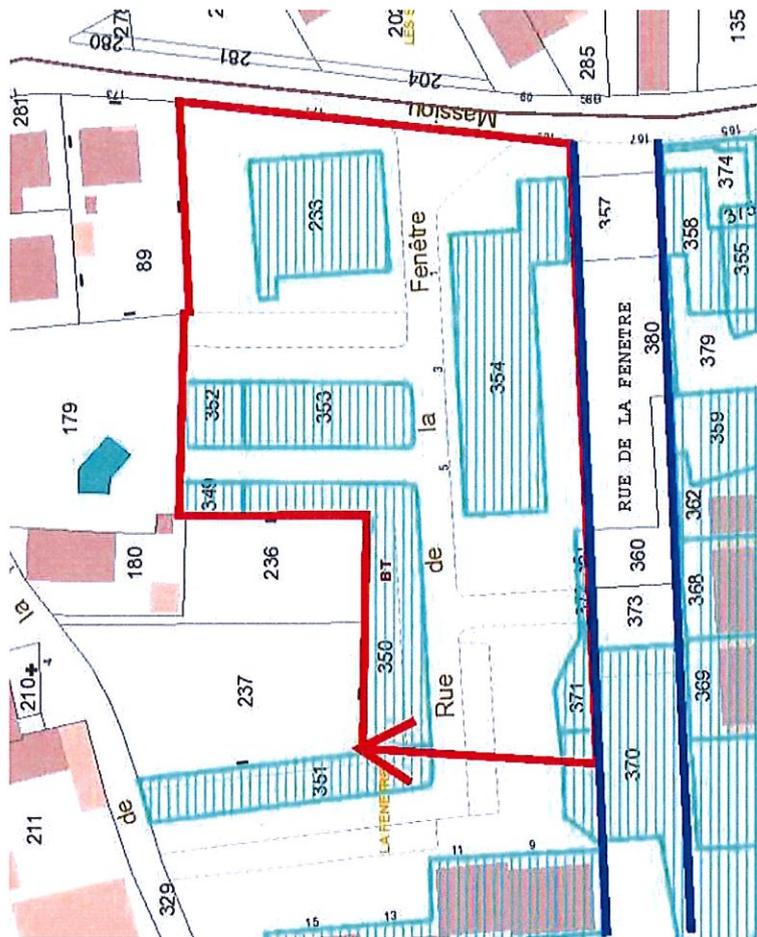
Signatures actes définitifs de vente décembre 2019

### PHASE 4

Phase opérationnelle 2020-2022

# LA FENETRE

LE CONTEXTE À PRENDRE EN CONSIDÉRATION :



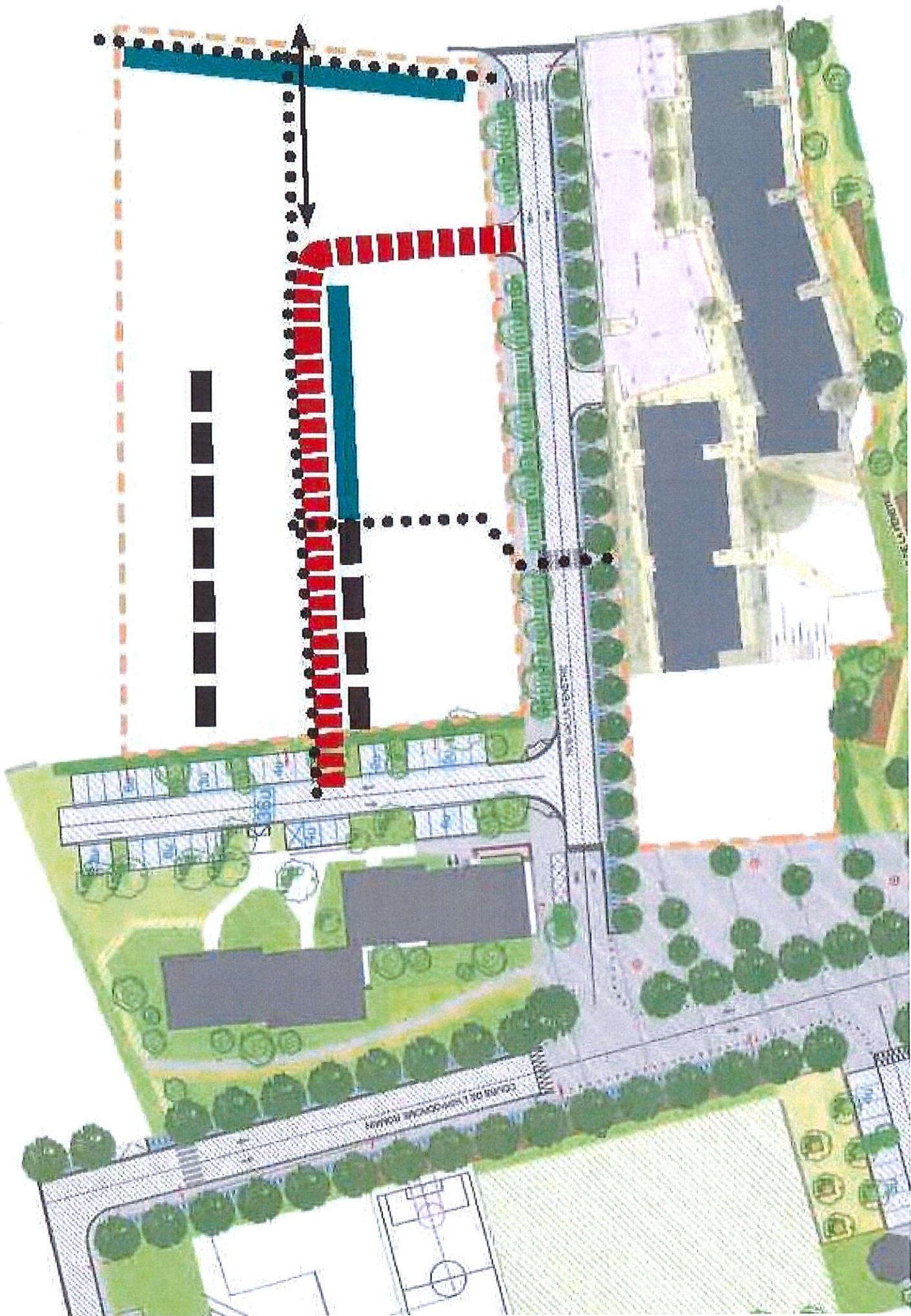
Envoyé en préfecture le 09/07/2018

Reçu en préfecture le 09/07/2018

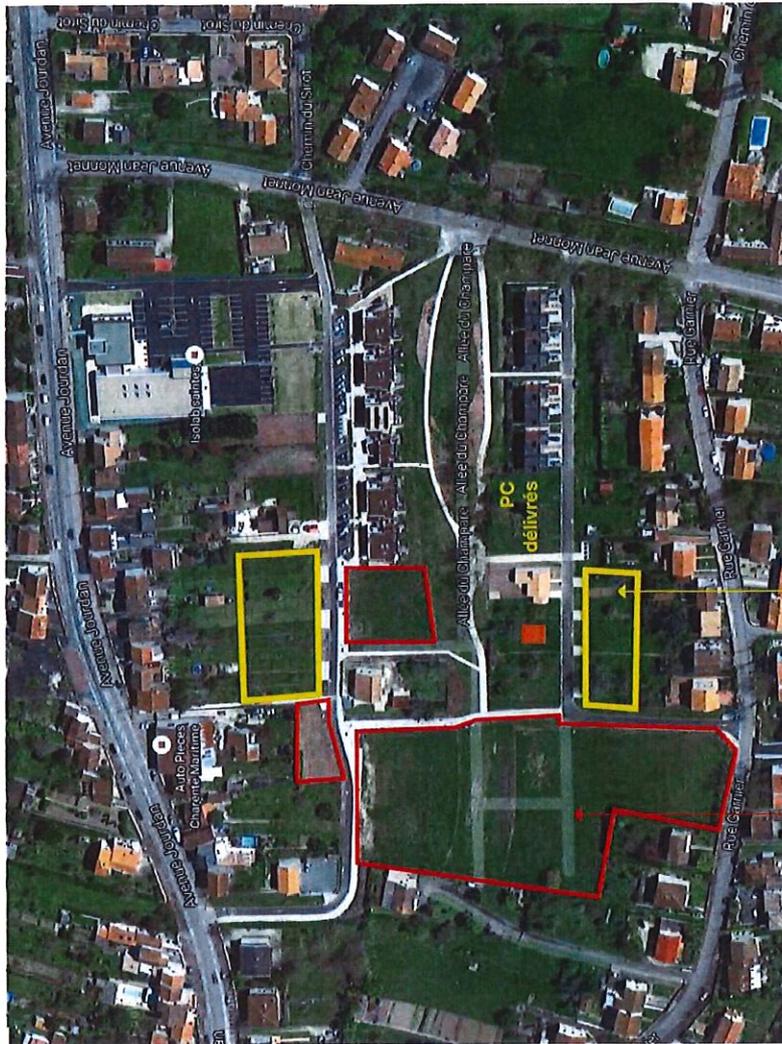
Affiché le



ID : 017-211704150-20180706-2018\_97CESPRUVA-DE



LE CONTEXTE À PRENDRE EN CONSIDÉRATION :



3 secteurs à aménager

reliquats de fonds de parcelles en cours d'autorisation de construire

