



Délibération
DAFU/RH

Envoyé en préfecture le 16/12/2019

Reçu en préfecture le 16/12/2019

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 017-211704150-20191211-2019_164AVEPF-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 11 DECEMBRE 2019

**2019 – 164. AVENANT N°7 A LA CONVENTION OPERATIONELLE RELATIVE A L'AMENAGEMENT
DES SECTEURS « SURMOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS » ENTRE LA COMMUNE DE
SAINTES ET L'EPF NOUVELLE AQUITAINE**

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Etaient présents : 31

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

Excusés ayant donné pouvoir : 3

Brigitte BERTRAND à Marcel GINOUX, Erol URAL à Aziz BACHOUR, Frédéric NEVEU à Jacques LOUBIERE.

Absente excusée : 1

Brigitte FAVREAU.

Secrétaire de séance : Liliane ARNAUD

Date de la convocation : 4 décembre 2019

Date d'affichage : 16 DEC. 2019

Le Conseil Municipal,

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

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

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 n°10.17 du Conseil municipal du 22 février 2010 autorisant la signature de 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 n°13.44 du Conseil municipal du 25 mars 2013 autorisant la signature de 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 n°13.136 du Conseil municipal du 30 septembre 2013 autorisant la signature de 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 n°2016-33 du Conseil municipal du 29 mars 2016 autorisant la signature de 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,

Vu la délibération n°2017-71 du Conseil municipal du 5 juillet 2017 autorisant la signature de l'avenant n°5 à la convention entre la Ville et l'EPF Nouvelle Aquitaine pour prolonger le délai de la convention,

Vu la délibération n°2019-50 du Conseil municipal du 10 avril 2019 autorisant le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°6 à la convention entre la Ville et l'EPF Nouvelle Aquitaine pour prolonger le délai de la convention,

Considérant que le nouveau calendrier du projet est le suivant :

25 avril 2018 : signature par l'EPF, la Commune et l'opérateur retenu d'une promesse de vente pour la cession de terrains

Janvier – septembre 2019 : instruction du dossier

03 septembre 2019 : obtention du permis d'aménager, purgé de tous recours

12 septembre 2019 : courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles attestant de la non-prescription du terrain au titre de l'archéologie préventive

Octobre 2019 : dépôt du permis d'aménager modificatif, incluant le projet de Mobicap (35 logements adaptés domotique) et implantation d'un bureau de vente

25 octobre 2019 : échéance de la Promesse de vente reconductible automatiquement 5 mois si pré-commercialisation non atteinte.

Considérant que la convention sera échue au 29 février 2020, il paraît nécessaire de la prolonger afin de laisser le temps à l'opérateur d'obtenir toutes ses autorisations d'urbanisme, et de terminer la commercialisation, avant de pouvoir régulariser l'acte de vente,



Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 28 novembre 2019,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer:

- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant de signer l'avenant n°7 à la convention entre la Ville et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine qui prolonge la convention jusqu'au 01/11/2020, et tous documents afférents à cette affaire.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité cette proposition.

Pour l'adoption : 32

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 2 (M. Bruno DRAPRON et Mme Céline VIOLLET)

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 par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°7
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'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

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 xx xxxxx 2019.
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 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-2019-65 en date du 12 mars 2019,
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 à la Ville de Saintes finalisée début 2018.

Une partie du parcellaire a été cédée au groupe Korian pour l'implantation d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR). Cette dernière comprendra 68 lits de services communs, un hôpital de jour avec plateau technique de réadaptation ainsi que 3 bureaux médecins de consultations externes. La première pierre de l'édifice a été posée dernièrement.

Pour la partie restante, (en périmètre de TVA à 5,5% pour une partie) un appel à projets visant la sortie d'un programme ambitieux de 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 a été 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.

Un opérateur a été retenu pour un programme de 112 logements, dont 14 sociaux.

Le déroulé de l'opération est le suivant :

25 avril 2018 : signature par l'EPF, la Commune et l'opérateur retenu de la promesse de vente pour la cession de terrains

Janvier - septembre 2019 : Instruction du dossier

03 septembre 2019 : Obtention du PA, purgé de tous recours

12 septembre 2019 : Courrier de la DRAC attestant de la non prescription du terrain au titre de l'archéologie préventive

Octobre 2019 : Dépôt du permis d'aménager modificatif, incluant le projet de Mobicap (35 logements adaptés domotique) et implantation d'un bureau de vente sur site

25 octobre 2019 : Echéance de la Promesse de vente, reconductible automatiquement (5) mois si pré-commercialisation non -atteinte

L'instruction du dossier a été plus longue qu'initialement prévu et des contretemps non négligeables (étude approfondie du dossier par la DRAC au titre de l'archéologie préventive, dépôt du PA) ont freiné les possibilités pour l'opérateur de débiter son projet, et la commercialisation. Toutes ces contraintes sont désormais levées.

Le programme de l'opérateur a entre-temps été quelque peu modifié, avec un projet de création de 35 logements adaptés (modules construits hors site et assemblés sur place). Les logements sont 100% adaptés avec de la domotique, mais pas radicalement différents de logements standards. Ces éléments nécessitent le dépôt d'un permis d'aménager modificatif.

Le nombre de logements locatifs sociaux prévus initialement est quant à lui revu à la hausse (demande d'agrément pour un total de 25 LLS sur deux macro lots).

Tous ces éléments, tout comme un marché peu tendu dans le secteur pour le terrain à bâtir, conduisent à allonger la durée de la convention, afin de l'opérateur de mener à bien sa mission, notamment la commercialisation des lots de Terrains à Bâtir.

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 01/11/2020.

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN** n° 2019/ en date du

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