

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 novembre 2022

Le Conseil municipal de la Ville de La Rochelle, convoqué le 8 novembre 2022, s'est réuni le 14 novembre 2022 dans la salle dédiée à l'Hôtel de Ville.

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Maire (de la 1^{ère} à la question n° 14 et de la n° 20 à la question n° 38) et de Mme Catherine LÉONIDAS (de la n° 15 à la question n° 19)

Autres membres présents : Mme Catherine LÉONIDAS, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Dominique GUEGO (de la n° 1 à la question n° 22 et de la n° 24 à la question n° 38), Mme Martine MADELAINE, M. Tarik AZOUAGH (de la n° 1 à la question n° 2 et de la n° 6 à la question n° 38), Mme Marielle JAY, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Chantal VETTER, M. Olivier PRENTOUT, Mme Danièle CARLIER-MISRAHI, M. Pascal DAUNIT, Mme Marie NÉDELLEC, M. Sylvain DARDENNE, Mme Eugénie TÊTENOIRE (de la n° 1 à la question n° 16 et de la n° 18 à la question n° 38), M. El Abbes SEBBAR, Mme Anna-Maria SPANO, Adjoint

M. Michel RAPHEL (jusqu'à la n° 24), M. Michel SABATIER, M. Gérard DUBOIS, M. Michel TILLAUD, Mme Chantal MURAT, M. Pascal SABOURIN, M. Gérard BLANCHARD, Mme Josée BROSSARD, Mme Séverine LACOSTE, Mme Delphine CHARIER, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Jamila MÂAMERI, M. Olivier GAUVIN, Mme Catherine BORDE-WOHMANN, M. Franck COUPEAU, Mme Nadège DESIR, Mme Aya KOFFI, Mme Tiffany VRIGNAUD, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Océane MARIEL, M. Thierry TOUGERON, M. Jo BROCHET, M. Didier GAUCHET, Conseillers municipaux

Étaient excusés : M. Jean-François FOUNTAINE (de la n° 15 à la question n° 19), M. Christophe BERTAUD (pouvoir à Mme ROUSSEL), M. Dominique GUEGO (à la question n° 23), M. Tarik AZOUAGH (de la n° 3 à la question n° 5), Mme Eugénie TÊTENOIRE (à la question n° 17), Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (pouvoir à M. FOUNTAINE de la n° 1 à la question n° 14 et de la n° 20 à la question n° 38), Mme Gwendoline NEVERS (pouvoir à M. DAUNIT), M. Jean-Claude COSSET (pouvoir à M. GAUVIN), M. Eric PASQUIER (pouvoir à M. SOUBESTE), Mme Carol GUIGARD (pouvoir à Mme MARIEL), Mme Séverine AOUACH-BAVEREL, Mme Céline JACOB (pouvoir à Mme LÉONIDAS), M. Michel RAPHEL (à compter de la question n° 25), Mme Lucille BLAY (pouvoir à M. GUEGO de la n° 1 à la question n° 22 et de la n° 24 à la question n° 38)

Secrétaires de Séance : Mme VETTER et M. GAUCHET

n° 29

COMMUNE DE LA ROCHELLE. CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-19-100 D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DU PRIEURÉ-LAFOND. AVENANT N° 2 POUR MODIFICATION DE L'ENVELOPPE FINANCIERE

Rapporteur : M. GUEGO

Dans le cadre de la convention tripartite CdA/VLR/EPF NA n° 17-19-100 Prieuré-Lafond, l'EPF NA s'est porté acquéreur en juin 2021 de l'ancien Centre de Formation des Apprentis (CFA) situé dans le quartier du Prieuré-Lafond à La Rochelle pour un montant de 7,8 M €.

Suite à l'obtention d'une subvention au titre du Fonds Friches en juillet 2022 d'un montant de 466 064 € et afin de permettre à l'EPF NA de mener à bien les travaux de démolition des bâtiments afférents, il est proposé d'augmenter le plafond de l'enveloppe financière en la portant de 8,25 M€ à 9,7 M€ par avenant n° 2 à la convention, la CdA étant titulaire de la garantie de rachat.

Cet avenant a également pour objet la mise à jour des documents cadre d'intervention de l'EPF NA, la mise en conformité avec la nouvelle convention-cadre "Recyclage Foncier" signée le 19 avril 2022 et la mise à jour de plusieurs articles portant sur le planning des travaux et de l'opération d'aménagement à venir.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) et la Ville de La Rochelle ont signé une convention opérationnelle à hauteur de 8 M€ avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) le 7 octobre 2019 afin de développer une opération d'ensemble, en recyclage foncier, de requalification du quartier du Prieuré-Lafond comprenant l'ancien site bâti du Centre de Formation des Apprentis (CFA) de La Rochelle. L'opération étant définie d'intérêt communautaire, la CdA est titulaire de la garantie de rachat et assure le pilotage de cette convention.

L'EPF NA est devenu propriétaire de ce site en juin 2021, au prix de 7 800 000 € au bénéfice de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Nouvelle-Aquitaine. Le pôle mécanique, encore occupé, sera libéré à la livraison du nouveau pôle en cours de construction sur le site Atlantech de Lagord prévue pour la rentrée 2023.

Considérant cet achat combiné non seulement aux frais de sécurisation du site et de sauvegarde des biens mais aussi aux frais d'études, de notaire et aux diverses dépenses afférentes, il a été nécessaire de procéder le 22 juillet 2021 à la signature d'un avenant n°1 portant modification de l'engagement financier, à hauteur de 8 250 000 €.

Suite à une seconde candidature au Fonds Friches en mai 2022, la Préfecture de Région a confirmé l'obtention d'une subvention à hauteur de 466 064 € en juillet de la même année pour permettre la démolition partielle du site avant fin 2024.

Aussi, une phase de proto-aménagement est-elle lancée par l'EPF NA, comprenant notamment la démolition d'une partie des bâtiments situés sur le Nord du "Château". Les frais prévisionnels dépassant le plafond actuel de la convention, ce dernier doit être réévalué. Il est ainsi proposé de le porter à 9 700 000 € par voie d'avenant n°2, en modification de l'article 3 de la convention.

En outre, ce nouvel avenant a pour objet la mise à jour des documents cadre d'intervention de l'EPF NA, soit le nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2023-2027 et le nouveau Règlement d'Intervention.

La convention-cadre "Recyclage Foncier" n° 17-21-019 ayant été signée le 19 avril 2022 entre la CdA et l'EPF NA, le présent avenant a également pour objet de remplacer la convention-cadre "Habitat" n° 17-15-004 rattachée à la convention opérationnelle par la nouvelle.

Enfin, pour tenir compte de la mise à jour de la programmation et du calendrier de réalisation prévisionnel de l'opération, il est nécessaire de modifier les articles 2.3 et 4 de la convention et d'ajouter un article 5 portant sur les travaux à engager par l'EPF NA dans le cadre de la subvention nationale au titre du Fonds Friches.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal, en accord avec la Commission n°1 (Administration générale et Cadre de vie) réunie le 9 novembre 2022 :

- d'approuver l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle pour intégrer l'évolution du montant de l'enveloppe financière à hauteur de 9,7 M€ et les autres mises à jour, tel qu'il figure en annexe,
- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'avenant n° 2.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES.

Membres en exercice : 49
Nombre de membres présents : 39
Nombre de membres ayant donné procuration : 8
Nombre de votants : 47
Abstention : 0
Suffrages exprimés : 47
Votes pour : 47
Vote contre : 0

P. Le Maire et par délégation,
La Première Adjointe
Catherine LÉONIDAS



Signé électroniquement

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Maire dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

**AVENANT N° 2 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-19-100
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DU PRIEURÉ-
LAFOND DE LA ROCHELLE**

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

LA VILLE DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, dont le siège est situé – 6 rue Saint- Michel à LA ROCHELLE (17 000) – représentée par son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil Communautaire du ++,

Ci-après dénommée « **CdA** » ou « **La Collectivité** » ;

La **Ville de La Rochelle**, dont le siège est situé – 3 Place de l'Hôtel de Ville à LA ROCHELLE (17 000) – représentée par son ++, **Monsieur / Madame ++**, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil Municipal du ++,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

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 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, agissant en vertu de la délibération du ++ n° ++ du ++,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE A L'AVENANT

La CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 07 octobre 2019 la convention opérationnelle n°17-19-100 en vue de la maîtrise foncière des biens fonciers et immobiliers du CFA ayant pour objectif la reconversion du quartier dit du « Prieuré Lafond » à La Rochelle (17). S'en est suivi un avenant n°1 en date du 22 juillet 2021 portant modification de l'engagement financier afin que l'EPFNA puisse acquérir l'intégralité du périmètre d'intervention et assurer la gestion du site pendant son portage foncier.

Cette convention a permis l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant appartenu au CFA/CMA, ce réparti en deux emprises foncières pour la réalisation du projet d'ensemble.

A Septembre 2022, le stock porté par la présente convention est de 8 023 594 € HT.

Le projet d'avenant permet d'adapter la convention au nouveau PPI 2023-2027 et prévoit de :

- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,
- informer des orientations programmatiques du projet d'aménagement global,
- définir le planning des travaux qui seront portés par l'EPFNA au titre de la présente convention,
- adapter le montant du plafond d'engagement aux travaux à réaliser.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimés les paragraphes 3 et suivants et remplacés par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centre-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre

2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération.

Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA CONVENTION CADRE ATTACHÉE

L' « ARTICLE 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE » est remplacé par le présent article :

La CdA de La Rochelle oriente ses interventions vers des fonciers déjà bâtis et souhaite à ce titre engager une démarche de renouvellement urbain intégrant une part importante de recyclage foncier.

Dans cette perspective, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA ont convenu d'une convention cadre « Recyclage Foncier » n° 17-21-019 signée le 19 Avril 2022.

A cette fin, cette nouvelle convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est établie en perspective des objectifs suivants :

- la mobilisation des fonciers complexes, difficilement mutables ;
- la mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés au service de la production de logements, d'équipements ou d'activités économiques ;
- la maîtrise des prix pour l'accueil des ménages : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants ;
- la maîtrise de la qualité des logements, que ce soit en termes de configuration ou d'attractivité de l'environnement immédiat comme sur les plans environnementaux et énergétiques ;
- le développement de projets urbains à forte ambition environnementale, sociétale et adaptée à chaque contexte urbain et paysager dans lequel le projet s'inscrit.

La convention cadre de « Recyclage Foncier » n° 17-21-019 annule et remplace la précédente convention cadre de rattachement n° 17-15-004.

ARTICLE 3. MODIFICATIONS DES TERMES DE DEFINITION DU PROJET

Article 3.1. Mise à jour de la programmation

Les dispositions du sous-article « Projet » de l' « ARTICLE 2.3. – Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée », second alinéa du premier paragraphe, sont remplacés par le présent article :

Le projet de requalification de la centralité de quartier du Prieuré Lafond est porté la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) au titre des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire. Cette prise d'initiative publique sur ce projet est intervenue en 2017 afin d'assurer la maîtrise par la puissance publique de cette opération structurante et complexe en renouvellement urbain.

Ses objectifs visent notamment la restructuration majeure d'espaces publics, de mixité programmatique en vue de créer l'animation d'une réelle centralité (commerces, équipements, services, logements diversifiés) et de valoriser des éléments patrimoniaux et paysagers remarquables sur le quartier (ruisseau du Lafond, boisements protégés, patrimoine bâti ancien). La prise en main par la CdA, étroitement associée à la Ville, a également été conforté par l'objectif de construire cette requalification de quartier avec les habitants dans un cadre défini et de maîtrise du prix d'acquisition des fonciers auprès des propriétaires publics (notamment la CMA).

L'opération comprendra la réalisation d'un programme **prévisionnel** d'une superficie de plancher globale de 23 000 m² environ, répartis tels que :

- Activité / Commerces / Equipements : 2 500 m²
- Logements : 20 500 m²
 - o Libre : 12 500 m²
 - o Abordable : 4 000 m²
 - o Social : 4 000 m²

L'opération correspond à une densité approchée de 100 logements/hectare et comprend une répartition pour l'habitat telle que :

- environ 20% de logements locatifs sociaux,
- environ 20% de logements abordables,
- environ 60% de logements libres.

Les phases de concertation avec le public et d'approche bilancielle étant encore en étude, ces chiffres demeurent indicatifs et sujets à évolution.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 3.2. Mise à jour du calendrier de réalisation prévisionnel

Les dispositions du troisième alinéa de l' « ARTICLE 4. – DURÉE DE LA CONVENTION » sont ainsi modifiées :

La réalisation de cette opération comprendra un volet opérationnel dont la structure juridique reste à déterminer. Sa mise en œuvre s'étendra sur plusieurs années.

A Septembre 2022, le planning **prévisionnel** de l'opération d'aménagement est le suivant :

- acquisition par l'EPFNA..... T2 2021
- finalisation des études préalables et lancement consultation concessionnaire T3 2023
- signature traité de concession T3 2024
- rachat des fonciers..... Juin 2025
- premiers travaux..... 2026

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

ARTICLE 4. TRAVAUX

Un « ARTICLE 5. – TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'EPFNA DANS LE CADRE DE LA CONVENTION » est ajouté à la convention selon les dispositions suivantes.

«

Article 5.1. Calendrier de réalisation prévisionnel

Le calendrier prévisionnel des travaux est établi tel que :

- diagnostics et études..... T4 2022
- MOE..... T2 2023
- Début des travaux..... T4 2023
- Réception des travaux T3 2024

Article 5.2. Cahier des charges

L'EPFNA pourra procéder à la déconstruction des bâtiments indiqués en bleu (bleu clair et bleu foncé) au plan ci-dessous :



Les travaux de déconstruction consisteront notamment :

- désamiantage,
- déconstruction du second œuvre,
- déconstruction du gros œuvre jusqu'à la dalle la plus basse.

Il est expressément convenu entre les parties que l'EPFNA ne déconstruira pas la dalle la plus basse des bâtiments ni ne procédera à aucun affouillement du sol situé sous les bâtiments ni sous la voirie.

L'ensemble des réseaux, canalisations ou fourreaux d'adduction ou d'évacuation de fluide ou d'énergie sera laissé en place sans non plus procéder à leur recherche, identification, dimensionnement ou localisation.

Article 5.3. Etudes

L'EPFNA pourra réaliser les études liées à l'identification des espaces amiantés des bâtiments en superstructures, des besoins en désamiantage et de leurs coûts. **A ce titre, l'EPFNA ne repèrera pas les canalisations amiantées sous voiries et se limitera à la détection d'amiante dans les superstructures des bâtiments qui seront appelés à être démolis.**

Toutes les autres études techniques, juridiques ou financières rendues nécessaires pour la réalisation du projet, notamment environnementales (étude d'impact...) ou de détection des réseaux enterrés, seront réalisées par la CdA de La Rochelle ou par l'opérateur qu'elle aura désigné.

Cette liste n'est ni limitative ni exhaustive.

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-19-100

Article 5.4. Subvention nationale au titre du Fond Friches

Par accord du Préfet de Région Nouvelle-Aquitaine, le projet de requalification du CFA sur le site du Prieuré-Lafond est lauréat au Fond Friches, 3^{ème} édition.

A ce titre, les travaux seront encadrés dans les délais légaux d'éligibilité du fond.

»

ARTICLE 5. MODIFICATIONS DU MONTANT FINANCIER GLOBAL D'ENGAGEMENT

Le 1^{er} alinéa de l' « ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL » est modifié de la manière suivante.

Article 5.1. Ajout d'un article préliminaire

Est ajouté un article « 3.1. Liminaires » pour rappels légaux :

Au titre de l'alinéa 2 de l'article 2 du décret n° 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié par le Décret n° 2017-837 du 05 Mai 2017 et précisant que « pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales (...), ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit », **la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est déclarée titulaire de la Garantie de Rachat** au titre de la présente convention et aux droits de l'EPFNA.

D'autre part, il est rappelé que l'EPFNA, en tant qu'Etablissement Public Industriel et Commercial d'Etat, agit en qualité d'assujetti à la TVA pour ses activités d'opérations immobilières en application de l'article 256B du Code Général des Impôts.

A ce titre, l'établissement soumet ces cessions foncières et immobilières au régime fiscal applicable en matière de TVA immobilière sur toutes les dépenses et recettes réalisées au cours de son intervention et ce quel que soit la nature du futur acquéreur. »

Article 5.2. Modification de nommage

Est nommé article « 3.2. Plafond d'engagement conventionnel » les dispositions relatives à l'engagement des dépenses réalisées par l'EPFNA.

Article 5.3. Modification du plafond global d'engagement

Est modifié le premier alinéa de l'article 3.2 susmentionné tel que :

« Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de **9 700 000 € HT (NEUF MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**. »

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
représentée par son Vice-Président Délégué

La Ville de La Rochelle
représenté par son Maire ou son représentant,

Roger GERVAIS

Jean-François FOUNTAINE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Annexes :

1. Règlement d'Intervention de l'EPFNA
2. Périmètres