



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 14 mars 2019

DÉLIBÉRATION

N° 21 - 14.03.2019

En exercice ...26
Présents22
Votants26
Abstention0

**SERVICES TECHNIQUES
18. ETUDES ET TRAVAUX
OPÉRATION DE LOGEMENTS – QUARTIER DU CHATEAU À
RIVEDOUX PLAGE
Avenant n°2 à la convention tripartite avec l'EPF
Nouvelle Aquitaine et la commune de Rivedoux-Plage**

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
Le 14 mars,

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué le 7 mars 2019, s'est réuni en séance ordinaire à la salle Vauban située sur la commune de Saint-Martin de Ré, sous la présidence de Monsieur Lionel QUILLET.

Délégués titulaires présents :

Ars en Ré : M. Jean-Louis OLIVIER, Mme Ghislaine DOEUFF,
Le Bois-Plage : M. Jean-Pierre GAILLARD, Mme Marlyse PALITO, M. Gérard JUIN,
La Couarde sur Mer : M. Patrick RAYTON, Mme Béatrice TURBE,
La Flotte : M. Léon GENDRE, Mme Isabelle MASON-TIVENIN, M. Jean-Paul HERAUDEAU,
Loix : M. Lionel QUILLET, M. Frédéric GUERLAIN,
Les Portes en Ré : M. Michel AUCLAIR, M. Michel OGER,
Rivedoux Plage : M. Patrice RAFFARIN, Mme Marie-Noëlle BINET,
St. Clément des Baleines : M. Gilles DUVAL,
Ste Marie de Ré : Mme Gisèle VERGNON, M. Yann MAITRE,
St. Martin de Ré : M. Patrice DECHELETTE, Mme ZELY-TORDJMANN, M. Henry-Paul JAFFARD.

Délégués titulaires absents et excusés :

Monsieur Didier BOUYER (donne pouvoir à Monsieur Patrice RAFFARIN), Madame Catherine JACOB (donne pouvoir à Monsieur Gilles DUVAL), Madame Isabelle RONTÉ (donne pouvoir à Madame Gisèle VERGNON), Monsieur Francis VILLEDIEU (donne pouvoir à Monsieur Lionel QUILLET).

Secrétaire de séance : Mme Béatrice TURBE.

* * * * *

AR PREFECTURE

017-241700459-20190314-D201921-DE
Reçu le 18/03/2019



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 14 mars 2019

DÉLIBÉRATION

N° 21 - 14.03.2019

En exercice ...26
Présents22
Votants26
Abstention0

SERVICES TECHNIQUES 18. ETUDES ET TRAVAUX OPÉRATION DE LOGEMENTS – QUARTIER DU CHATEAU À RIVEDOUX PLAGE Avenant n°2 à la convention tripartite avec l'EPF Nouvelle Aquitaine et la commune de Rivedoux-Plage

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de communes de l'Île de Ré, et notamment le 1^{er} du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 relatif à la politique du logement social d'intérêt communautaire, entérinés par arrêté préfectoral n°25000-DRCTE-BCL en date du 7 décembre 2017,

Vu la définition de l'intérêt communautaire et notamment l'alinéa 1 du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 relatif à l'acquisition, la rénovation, la construction, l'aménagement, la participation pour tous logements locatifs sociaux d'intérêt communautaire par portage foncier et/ou par participation financière pour les opérations d'au moins 20 logements,

Vu la délibération n°1.8 du Conseil communautaire du 25 février 2010 autorisant le Président à signer avec l'Etablissement public foncier de Poitou Charentes, une convention-cadre portant sur l'acquisition de terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et d'équipements structurants d'intérêt général,

Vu la délibération n°18 du Conseil communautaire du 28 février 2013 autorisant le Président à signer avec l'Etablissement public foncier de Poitou Charentes, la Communauté de Communes de l'Île de Ré et la commune de Rivedoux Plage, une convention tripartite portant sur la maîtrise foncière du site du « quartier du Château » à Rivedoux Plage,

Vu la délibération n°45 du Conseil communautaire du 06 avril 2016 autorisant le Président à signer l'avenant 1 à la convention tripartite relative au « quartier du Château »,

Vu la délibération n°104 du Conseil communautaire du 13 décembre 2018 approuvant la conclusion d'un bail à construction pour la réalisation de logements locatifs sociaux sur le site du « quartier du Château » sur la commune de Rivedoux plage,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 4 mars 2019,

Considérant que l'ensemble des conventions susvisées conclues entre l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, la Communauté de Communes de l'Île de Ré et la commune de Rivedoux Plage ont pour objet l'acquisition de terrains sur le site du « quartier du Château » situé sur la commune de Rivedoux Plage ;

Considérant que l'objectif premier de l'acquisition de ces terrains est la réalisation de logements locatifs sociaux contribuant aux objectifs de mixité sociale et favorisant le maintien et le développement de la vie permanente sur l'Île de Ré ;

AR PREFECTURE

017-241700459-20190314-D201921-DE
Reçu le 18/03/2019



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 14 mars 2019

DÉLIBÉRATION

N° 21 - 14.03.2019

En exercice ...26
Présents22
Votants26
Abstention0

SERVICES TECHNIQUES 18. ETUDES ET TRAVAUX OPÉRATION DE LOGEMENTS – QUARTIER DU CHATEAU À RIVEDOUX PLAGE Avenant n°2 à la convention tripartite avec l'EPF Nouvelle Aquitaine et la commune de Rivedoux-Plage

Considérant qu'en application du décret n°2017-837 du 05 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes est devenu désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant que les négociations amiables lancées par l'EPF ont permis deux acquisitions majeures ;

Considérant que la procédure d'expropriation en cours devrait aboutir au cours de l'année 2019 et porter l'enveloppe financière des acquisitions à un montant de 1 713 800 € ;

Considérant le choix de la commune de Rivedoux d'aménager en régie les terrains portés par l'EPF en plusieurs phases ;

Considérant que pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF, il convient de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2021 ;

Considérant, par ailleurs, la demande formulée par l'EPF de Nouvelle Aquitaine d'intégrer à la convention :

- les nouvelles dispositions de son Programme Pluri annuel d'Intervention (PPI) effectif depuis le 31 décembre 2018,
- la modification des conditions de tarification et de cession s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018 et en particulier les modalités de calcul des frais d'actualisation ;

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- **d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°2 à la convention-projet tripartite relative au quartier du Château, dont le projet est joint en annexe de la présente délibération,**
- **d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes y afférents.**

Affichée le : **22 mars 2019**

Le Président

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. A compter du 1^{er} décembre 2018, vous pouvez également déposer votre recours juridictionnel sur l'application internet télérécurse citoyens, en suivant les instructions disponibles à : www.telerecours.fr.

AR PREFECTURE

017-241700459-20190314-D201921-DE
Reçu le 18/03/2019

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION N° 17-13-004 DE PROJET DE MAÎTRISE FONCIÈRE
DU SITE « LE QUARTIER DU CHATEAU » À RIVEDOUX-PLAGE
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 10 - 001**

ENTRE

LA COMMUNE DE RIVEDOUX-PLAGE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'ÎLE DE RÉ**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Rivedoux-Plage, dont le siège est 40, avenue Gustave Perreau (17940) Rivedoux-Plage, représentée par **Monsieur Patrice RAFFARIN**, son maire, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n°... en date du,
ci-après dénommée « Commune » ;

d'une part

La Communauté de Communes de l'Île de Ré dont le siège est 3, rue du Père Ignace 17410 Saint-Martin de Ré, représentée par **Monsieur Lionel QUILLET**, son Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n°18 en date du 28 février 2013,
ci-après dénommée « Communauté de Communes » ;

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 Pascal HORNUNG**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA 2019- en date du 12 mars 2019
Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part,

AR PREFECTURE

017-241700459-20190314-D201921-DE
Reçu le 18/03/2019

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.

L'EPF et la Commune de Rivedoux-Plage ont signé le 17 mai 2013 une convention relative à la maîtrise foncière du site du quartier du Château. L'EPF, la Commune de Rivedoux-Plage et la CdC de l'Île de Ré avaient effectivement identifié ce tènement à enjeu, afin de réaliser une vaste opération comprenant des logements sociaux, quelques parcelles libres à bâtir et des équipements publics structurants. L'EPF a lancé des négociations amiables avec les propriétaires. Cela a permis deux acquisitions majeures. Trois propriétés n'ont pas pu être acquises à l'amiable, l'EPF a donc engagé une procédure de DUP, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP et de cessibilité le 23 mars 2017 suivi d'ordonnances d'expropriation du 4 juillet 2017.

Dans le cadre de cette procédure, l'EPF a réussi à obtenir des accords avec les propriétaires restants avant jugement. Un des trois actes de vente a été régularisé en décembre 2018 et les deux autres le seront courant 2019. L'EPF portera au terme de ces dernières acquisitions au total un stock foncier de 1 713 800 € hors frais annexes.

La Commune a choisi d'aménager elle-même les terrains portés par l'EPF (en régie) en plusieurs phases afin de faciliter le pilotage de ses travaux. Il serait envisagé dans un premier temps d'aménager les équipements sportifs, ensuite les logements libres puis les logements sociaux. Les cessions à la Commune auraient par conséquent lieu par phases également.

Afin de pouvoir finaliser les acquisitions restantes et tenir les objectifs de ce projet, il est nécessaire de proroger la convention. Il est également nécessaire de la mettre à jour du nouveau PPI de l'EPF qui est effectif depuis le 31 décembre 2018.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

AR PREFECTURE

017-241700459-20190314-D201921-DE
Reçu le 18/03/2019

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

AR PREFECTURE

017-241700459-20190314-D201921-DE
Reçu le 18/03/2019

L'EPFNA, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

AR PREFECTURE

017-241700459-20190314-D201921-DE
Reçu le 18/03/2019

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 « Durée de la convention » modifié par l'avenant du 13 mai 2016 (article 4) est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2021, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux



La Commune de Rivedoux-Plage
Représentée par son Maire

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

Patrice RAFFARIN

Pascal HORNUNG

La Communauté de Communes
De l'Ile de Ré représentée par
Son président

Lionel QUILLET

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

Annexe n°1 : Convention n°17-13-004 signée
Avenant n° 1 à la convention n° 17-13-004 signé

AR PREFECTURE

017-241700459-20190314-D201921-DE
Reçu le 18/03/2019