



PROCES VERBAL

Bureau Communautaire du Mardi 15 Septembre 2020



Ordre du jour :

Le Président procède à l'appel des membres et récapitule les pouvoirs :

Etaient présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE

DONGES : M. François CHENEAU

LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY

MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET

PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR

SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART

SAINT-JOACHIM : Mme Marie-Anne HALGAND

SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND

SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Céline GIRARD, M. Éric PROVOST, Mme Lydie MAHE, Mme Céline PAILLARD, M. Xavier PERRIN

TRIGNAC : M. Claude AUFORT

Le Président propose que le secrétariat de séance soit tenu par M. Claude AUFORT, ce qu'accepte le Bureau Communautaire à l'unanimité.

Le Procès Verbal de la séance du Bureau Communautaire du Mardi 28 janvier 2020 n'appelant aucune observation, il est adopté à l'unanimité.

Le Président

Il s'agit de la première réunion des vice-présidents au complet, après deux conférences des maires en début de mandature. Tous les maires sont connus mais les vice-présidents et vice-présidentes non maires, c'est-à-dire non nazairiens, sont invités à se présenter.

Lydie Mahé :

Ville de Saint-Nazaire : Adjointe au maire en charge de l'évaluation des politiques publiques, des affaires générales et militaires et des relations aux usagers ;

CARENE : Vice-présidente en charge de la commande publique, de l'évaluation des politiques publiques et des relations aux usagers.

Céline Girard-Raffin :

Ville de Saint-Nazaire : 1^{re} Adjointe au maire en charge de la citoyenneté et du tourisme ;

CARENE : Vice-présidente en charge du tourisme et des politiques de la ville.

Jean-Jacques Lumeau :

Ville de Saint-Nazaire : Conseiller municipal en charge de l'insertion et des personnes en difficulté ;

CARENE : 1^{er} vice-président en charge des contractualisations et coopérations, des mobilités, de l'emploi et de l'insertion et de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Xavier Perrin :

Ville de Saint-Nazaire : Adjoint au maire en charge des finances, de l'éducation et du numérique ;

CARENE : Vice-président en charge de l'habitat et du numérique

Céline Paillard :

Ville de Saint-Nazaire : Adjointe au maire en charge des ressources humaines et du patrimoine immobilier ;

CARENE : Vice-présidente en charge du commerce.

Éric Provost :

Ville de Saint-Nazaire : Conseiller subdélégué en charge de l'espace public et des espaces naturels ;

CARENE : vice-président en charge du grand cycle de l'eau, de la biodiversité et des espaces naturels et agricoles.

I – Délibérations

Délibération n° 1 – Commission Développement économique et attractivité – Fondation du patrimoine – Adhésion – Versement d'une cotisation annuelle – Approbation

Céline Girard-Raffin

Saint-Nazaire Agglomération Tourisme (SNAT), en charge de la gestion de l'Espadon pour le compte de la CARENE, mène une étude visant à assurer la conservation du sous-marin à travers de grands projets et à mieux le valoriser. Cet équipement est un site emblématique, puisqu'il accueille près de 80 000 visiteurs par an, avec plus de 23 000 visiteurs aux seuls mois de juillet et août 2020, contre 18 000 pour Escal'Atlantic.

Il est proposé d'engager un grand projet de rénovation qui nécessiterait le concours de la Fondation du patrimoine pour son expertise mais aussi en soutien pour mobiliser des partenaires financiers. L'adhésion à cette institution nécessite le versement d'une cotisation annuelle de 1 100 €. Cette adhésion permettrait également à la CARENE d'être accompagnée par la fondation pour d'autres grands projets.

La délibération n° 1 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 2 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d'action foncier – Foncier agricole – Territoire de la Commune de Saint-Nazaire – Acquisition du terrain cadastré section HN n° 129 suite à l'exercice du droit de préemption de la SAFER – Approbation

Jean-Michel Crand

Cette délibération propose l'acquisition d'une parcelle partiellement boisée de 500 m² située à proximité du périmètre de PEAN, soit de l'autre côté de la route et proposée à la vente pour 1 500 €. Elle fait l'objet d'un compromis de vente avec un risque important de changement de destination contraire au règlement du PLUI, en l'occurrence, un risque d'installation de caravanes. La Safer a mobilisé son droit de préemption pour l'acquisition de ce terrain. La CARENE

s'était engagée à le racheter si la préemption aboutissait. Une fois l'acquisition réalisée, il sera proposé à l'exploitant des parcelles voisines de contracter un bail sur cette parcelle. Un agriculteur s'est déjà positionné dans ce sens.

La délibération n° 2 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 3 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d'action foncier – Territoire de la Commune de La Chapelle-des-Marais – Acquisition de la parcelle cadastrée section AD n° 299 – Approbation

Jean-Michel Crand

La parcelle qui fait l'objet de cette délibération couvre une surface de 1 063 m² et son coût d'acquisition est de 42 500 €. Il est proposé d'acquérir à l'amiable ce terrain à bâtir auprès d'un propriétaire privé. Il est situé en cœur de bourg et fera l'objet d'un complément foncier pour offrir une meilleure constructibilité afin d'accueillir une petite opération de logements sociaux avec le bailleur Silène. Ce bien sera porté par la CARENE et revendu au bailleur selon les règles de revente et de prise en charges des déficits fonciers pour le logement social. Ces mini-opérations sur des terrains à bâtir dans le diffus sont intéressantes pour réaliser de petites opérations de deux à quatre logements sociaux. La veille foncière sur ce type de biens est donc très importante, notamment sur le périmètre de La Chapelle-des-Marais.

La délibération n° 3 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 4 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d'action foncier – Territoire de la Commune de Saint-Joachim – Acquisition de la parcelle D n° 4008 pour constituer une réserve foncière sur l'île d'Aignac – Approbation

Le Président

Il est proposé de présenter successivement les délibérations 4, 5, 6 et 7 et d'en regrouper les votes.

Jean-Michel Crand

Dans la poursuite des opérations de prospection et d'acquisition foncière de la zone 2AU d'Aignac, un propriétaire a proposé la vente de ses terrains compris précisément dans le périmètre de la ZAD, d'une surface de 126 m², pour 630 €. L'acquisition est réalisée au prix de 5 €/m², conformément au marché sur les réserves foncières. Le secteur d'Aignac fera d'ailleurs prochainement l'objet d'une première phase d'aménagement par la Sonadev. La phase 2, composée d'un grand nombre de parcelles sur une petite surface, fait pour l'instant l'objet d'un portage foncier d'opportunité ayant uniquement pour objectif de constituer des réserves foncières sur le secteur 2AU.

La délibération n° 4 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 5 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d'action foncier – Territoire de la Commune de Saint-Joachim – Projet foncier rue du Stade – Cession d'une unité foncière communautaire – La Nantaise d'habitation – Approbation

Jean-Michel Crand

Cette délibération porte sur la cession de deux terrains appartenant à la CARENE qui ont fait l'objet d'un portage foncier à la suite d'une acquisition à l'amiable. La vente est réalisée au bénéfice du bailleur la Nantaise d'habitation, qui y réalisera un projet de construction de six logements sociaux. Si le coût du portage foncier a été retenu pour 54 000 €, la vente des deux terrains s'élèvera à 16 753 €, conformément à la règle de revente aux bailleurs sociaux, en l'occurrence, 90 €/m² carré de surface plancher pour un terrain nu. Le déficit foncier pour la CARENE est donc de 37 000 € environ, soit 6 200 € par logement, ce qui semble raisonnable.

Pour réaliser le projet, le bailleur a également fait l'acquisition de trois terrains communaux au prix de 26 104 €, conformément aux règles de déficit foncier. Cette opération est à relier à la cession d'un autre terrain, situé rue Kergomard, également dans le bourg, avec le même bailleur, qui réalise quatre logements.

La délibération n° 5 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 6 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d'action foncier – Territoire de la Commune de Donges – Projet d'implantation d'un village d'entreprises – Six Croix I – Autorisation de déposer une demande de permis de construire – Société Pierre d'azur – Approbation

Jean-Michel Crand

Propriétaire d'une parcelle située en zone UE du PLUI sur la commune de Donges, la CARENE a répondu favorablement à la demande d'acquisition de ce terrain par un aménageur promoteur de villages d'entreprises, la société Pierre d'azur. Cette dernière a d'abord contracté une promesse auprès d'un propriétaire privé. La CARENE a proposé d'élargir l'assiette du projet pour améliorer la cohérence de l'opération et optimiser la production de surfaces immobilières économiques dans ce secteur stratégique.

Il a été également demandé que cette vente soit conditionnée à l'acquisition d'une bande de terrain qui sera utilisée pour l'aire de covoiturage. La présente délibération fait suite à une première délibération approuvant le principe d'une cession à la société Pierre d'azur et le principe de l'acquisition d'une bande de terrain à cette même société, ces principes ayant été confirmés au courant de l'été par la signature de promesses d'achat.

Il est proposé de sécuriser le bon déroulement de l'opération et d'autoriser le dépôt d'une demande de permis de construire et toute autorisation d'urbanisme sur la parcelle précitée.

La délibération n° 6 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 7 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Foncier – Territoire de la Commune de Trignac – Requalification du boulevard de l'Atlantique – Acquisition de la parcelle BM n° 262 – Approbation

Jean-Michel Crand

Un certain nombre de parcelles doivent faire l'objet d'une acquisition afin de régulariser et de clarifier l'intégration dans le domaine public. La parcelle visée par cette délibération est une parcelle qui appartient à un propriétaire privé et que l'État, initialement compétent sur la voie, n'a jamais acquise. En empruntant la voie expresse, on passe donc par cette parcelle privée. Il est proposé de rectifier cette erreur pour que la CARENE soit pleinement propriétaire des surfaces de cette voie et des surfaces connexes. L'achat a été confirmé au prix de 1 €/m².

La délibération n° 7 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 8 – Commission Habitat – Financement de logement social – Construction neuve – Opération « Les Brières (Haute Gagnerie) » à Trignac – Subvention à LOGI-OUEST – Approbation et autorisation de signer une convention financière avec LOGI-OUEST – Garantie d'emprunt principe

Xavier Perrin

Les délibérations 8 et 9 concernent le logement social. Elles sont présentées conjointement, puisqu'elles sont liées. Dans la délibération 8, Il est proposé de verser une subvention de 640 212,80 € et dans la délibération 9, une subvention de 123 422 €. Il s'agit de la destruction de 81 logements concernant la Haute Gagnerie, qui seront remplacés par 65 et, pour la délibération suivante, de l'opération « le Chaland », qui vient un peu compenser ce manque de logements par rapport au nombre de logements qui ont été détruits. Une opération antérieure était venue abonder également pour être

au plus près des 81 logements détruits. Ces subventions sont versées dans le cadre des crédits que la CARENE dispense pour le compte de l'État sur les aides à la pierre et des subventions de la CARENE, considérant que le logement social est prioritaire et est une compétence communautaire.

Claude Aufort

Il n'y a pas de perte de logements sur l'ensemble de l'opération étalée sur trois ou quatre ans. Il y a même un léger gain de logements sociaux à Trignac, mais au lieu d'être sur un seul site dans deux tours conjointes, ce sont trois sites avec des tours séparés ou des bâtiments séparés.

Le vote des délibérations 8 et 9 est regroupé.

La délibération n° 8 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 9 – Commission Habitat – Financement de logement social – Construction neuve – Opération « Le Chaland » à Trignac – Subvention à LOGI-OUEST – Approbation et autorisation de signer une convention financière avec LOGI-OUEST – Garantie d'emprunt principe

Xavier Perrin

Cette délibération a été présentée en même temps que la délibération n° 8.

La délibération n° 9 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 10 – Commission Habitat – Financement de logement social – Construction neuve – Vente en l'état futur d'achèvement – Opération « Pré de la Cure » à Montoir-de-Bretagne – Attribution de subvention à SILÈNE – Approbation et autorisation de signer une convention financière avec SILÈNE – Garantie d'emprunt principe

Franck Hervy

Cette délibération porte sur une demande de subvention pour une opération de construction de 32 logements locatifs sociaux collectifs réalisés par Édouard Denis et vendue en VEFA à Silène. Implantée rue de Châteaubriand, l'opération s'inscrit dans un projet d'ensemble en cours de définition. Les logements se décomposent en seize T2, douze T3, quatre T4 et quatre T5, dont 19 logements en PLU S et 13 logements en PLAI. Le cabinet d'architectes Mabire – Reich a été retenu pour cette opération. Le permis a été déposé le 20 décembre 2019. La livraison est prévue pour 2022 et la subvention de la CARENE s'élève à 385 045 €.

David Samzun, président de Silène, ne prend pas part au vote.

La délibération n° 10 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 11 – Commission Grands services publics & cadre de vie – Cycle de l'eau – Programme d'extension du réseau d'assainissement des eaux usées 2018-2024 – Desserte du secteur des Forges à Pornichet – Protocole d'accord avec European Homes – Approbation et autorisation de signature

François Chéneau

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme d'extension du réseau d'assainissement des eaux usées, les travaux de desserte du secteur des Forges, sur la commune de Pornichet, doivent être réalisés en deux phases : un secteur Est en 2020 et un secteur Ouest en 2023.

Pour la phase devant être réalisée sur l'année 2023, l'étude de conception prévoit la création d'un réseau gravitaire, afin de limiter au maximum la mise en place de postes de relèvement. Pour ce faire, une solution de passage en servitude est envisagée au droit des parcelles cadastrées BB 40 et BB 41, situées rue de la Briqueterie et chemin du Chenil, sur la Commune de Pornichet, sur lesquelles un lotissement privé sera prochainement réalisé par la société European Homes. Dans ce cadre, les travaux nécessaires au passage de cette conduite en servitude seraient réalisés par anticipation. Considérant que ce réseau serait plus profond que celui envisagé initialement par le promoteur pour desservir ses lots, cette servitude engendrerait une augmentation du coût financier de son opération d'aménagement.

Il est donc proposé de conclure un protocole d'accord ayant pour objet de définir les modalités de compensation financière versées par la CARENE du fait du surcoût financier qui serait engendré par l'approfondissement du réseau d'eaux usées gravitaire sur l'emprise du programme immobilier de la société European Homes.

Le montant estimatif du surcoût des travaux liés à l'approfondissement du réseau d'eaux usées est de 16 000 € hors taxes.

Le Bureau est appelé à approuver la signature et à autoriser le Président ou son représentant à signer ledit protocole.

Jean-Claude Pelleteur

La CARENE doit être remerciée pour l'effort consentie parce que ce programme de lotissement n'est financé que par des PSLA. Il s'agit d'accession à la propriété pour de jeunes ménages à Pornichet.

La délibération n° 11 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 12 – Administration générale – Communication – Saint-Nazaire Associations – Attribution d'une subvention – Approbation et autorisation de signature

Le Président

Le Bureau communautaire avait délibéré le 24 septembre 2019, pour approuver le renouvellement de la participation financière de la CARENE à la publication et à la diffusion de la revue *Estuaire*, pour un montant de 53 000 €. Cette convention est arrivée à échéance le 31 décembre 2019.

À la suite d'un débat au sein du Bureau communautaire, en 2018, Saint-Nazaire Associations s'est employée à revoir ses supports d'information après avoir rencontré l'ensemble des maires ou de leurs adjoints.

L'association renouvelle sa demande de subvention à la CARENE au titre de l'année 2020. Il est donc proposé de poursuivre le soutien dans cette démarche en lui garantissant les moyens financiers permettant de continuer d'assurer une information sur les activités associatives dans les mêmes conditions que précédemment autour de la publication de la revue *Estuaire*.

Le Bureau communautaire est invité à approuver le versement d'une subvention d'un montant de 53 000 € à Saint-Nazaire Associations et à approuver la convention à conclure entre la CARENE et Saint-Nazaire Associations.

La délibération n° 12 est adoptée à l'unanimité.

Le président

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.