



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Conseil Municipal du 17 novembre 2025

L'an deux-mille-vingt-cinq, le dix-sept novembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Périgny, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, dans la salle du Conseil de l'hôtel de ville, sous la présidence de Madame Marie LIGONNIERE, Maire.

Étaient présents,

Madame Marie LIGONNIERE, Monsieur Patrick ORGERON, Monsieur Jean-Jacques SAGOT, Madame Françoise MÉNÈS, Monsieur Philippe TARRADE, Madame Sidonie LASSANDRE, Monsieur Pierre GALERNEAU, Monsieur Olivier ATTANÉ, Monsieur Cédric LAFAGE, Monsieur Franck MADIÉ, Madame Corinne NICOLET, Monsieur Christian PREVOST, Madame Dominique BRIENS, Madame Sylvie GLUARD, Madame Fabienne DE BEUVRON, Monsieur Jean-Luc RICOUX, Madame Catherine FORGET, Monsieur Sébastien BEROT, Monsieur Patrice BERNIER, Monsieur Vincent TALLE, Madame Emilienne CHENIN.

Étaient absents,

Madame Violaine CHARIL (pouvoir à Monsieur Olivier ATTANE), Monsieur Frédéric SERVAIS (pouvoir à Monsieur Patrick ORGERON), Madame Marie-France CHABAUD (pouvoir à Madame Fabienne DE BEUVRON), Monsieur Patrick EVENNOU (pouvoir à Monsieur Cédric LAFAGE), Monsieur Guillaume GADAL (pouvoir à Monsieur Pierre GALERNEAU), Monsieur Hugues PERU (pouvoir à Monsieur Vincent TALLE), Monsieur Jean-Marie PANAZOL (pouvoir à Monsieur Sébastien BEROT).

Monsieur Franck MADIÉ a été désigné secrétaire de séance.

Date de la convocation	10 novembre 2025	Abstentions	00
Membres en exercice	28	Suffrages exprimés	28
Membres présents	21	Contre l'adoption	00
Procurations	07	Pour l'adoption	28
Membres absents	00		

DEL-2025_73 Convention tripartite de réalisation entre la ville de Périgny, l'EPFNA et la CDA

URBANISME

Rapporteur : Jean-Jacques SAGOT

Dans le cadre de la politique foncière conduite conjointement par la Ville de Périgny et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) intervient depuis plusieurs années pour accompagner les collectivités dans la maîtrise du foncier et la mise en œuvre de projets d'aménagement cohérents avec les enjeux et orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal.

L'intervention de l'EPFNA s'inscrit dans le cadre d'une convention cadre pluriannuelle conclue entre l'Agglomération et l'établissement, fixant les modalités générales de partenariat et les priorités d'action sur le territoire communautaire.

La Ville de Périgny, soumise aux obligations de la loi SRU en matière de productions de logements locatifs sociaux (LLS) compte au 1^{er} janvier 2024, 776 logements locatifs sociaux, soit 17.86% par rapport au nombre de résidences principales, étant précisé qu'il lui appartient de réaliser 310 logements locatifs sociaux supplémentaires pour répondre au quota de 25%.

Résolument, la commune poursuit cet objectif à travers des engagements triennaux permettant d'effectuer un rattrapage. Pour autant, sur la période 2023/2025, la ville n'a pas pu atteindre l'objectif quantitatif de production de 115 LLS, seuls 26 LLS ont été réalisés.

Au regard de la rareté des terrains disponibles, du coût du foncier obérant l'équilibre financier des opérations et le contexte du marché immobilier, la Ville de Périgny souhaite se doter d'outils complémentaires pour encourager la production de logements locatifs sociaux.

C'est précisément dans ce contexte que Madame la Maire a rencontré l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine pour échanger autour de l'opportunité de conclure une convention de réalisation sur le périmètre formé par les parcelles cadastrées section AC numéros 155, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175 et 176 pour une contenance totale de 5 623m², sises rue de Chagnolet et Impasse des Jardins dans le quartier de Rompsay.

Etant précisé que la ville de Périgny est d'ores et déjà propriétaire des parcelles cadastrées section AC numéros 155, 172, 173 et 176 pour une surface de 1 990m².

L'expertise de l'EPFNA en matière de maîtrise foncière a conforté la ville dans son souhait d'être accompagnée pour créer les conditions de la réalisation d'une opération immobilière sur ledit secteur.

Ainsi, la convention de réalisation annexée à la présente délibération s'appuie sur une étude de faisabilité urbaine et foncière conduite en 2023 à l'initiative de l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle (OPH), avec l'accord préalable et le soutien de la Commune de Périgny, sur le secteur rue de Chagnolet / Impasse des Jardins.

Cette étude, réalisée par l'agence Blanchard Tétaud Blanchet (ABTB), a permis de confirmer le potentiel de renouvellement du site et d'identifier plusieurs scénarios de développement résidentiel adaptés au contexte local.

Ladite convention a pour objet la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du secteur de « rue de Chagnolet/Impasse des Jardins », défini par la Commune, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Ce projet vise la production d'une offre d'environ 25 logements mixtes, qualitative et diversifiée, dans un tissu pavillonnaire à requalifier, tout en valorisant la trame paysagère existante.

La convention de réalisation a pour objet de définir les modalités d'intervention de l'EPFNA sur le périmètre précité, en vue de la constitution de réserves foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement présentant un intérêt tant local que communautaire.

Elle précise notamment :

- le périmètre d'intervention ;

- les objectifs poursuivis et la répartition des missions assurées par les parties (Ville, CDA et EPFNA) ;
- les modalités financières de l'opération (prix d'acquisition, durée du portage, conditions de rétrocession) ;

La signature de cette convention permet à la Ville de :

- sécuriser la maîtrise foncière sur le secteur stratégique « rue de Chagnolet/impasse des Jardins » compris dans le périmètre d'un emplacement réservé pour mixité sociale,
- bénéficier de l'expertise et du portage financier de l'EPFNA, limitant ainsi la mobilisation immédiate des ressources budgétaires communales,
- inscrire l'action communale dans la cohérence intercommunale, conformément aux objectifs du PLUi et du PLHi.

L'EPFNA assurera la maîtrise foncière de l'emprise objet de la présente convention, dans la perspective d'une cession ultérieure des fonciers à un opérateur chargé de la réalisation de l'opération de logements intégrant une offre en logements locatifs sociaux.

La cession du foncier interviendra à l'issue des phases d'études complémentaires et de définition du projet urbain, sur la base d'un programme validé conjointement par la Commune, la CDA et l'EPFNA.

Le profil de l'opérateur visé correspond à un ou plusieurs acteurs capables de porter une opération mixte intégrant une offre en accession abordable et une part locative sociale, en cohérence avec les politiques locales de l'habitat.

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Ville et la CDA.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées au titre des frais de gestion du site, son entretien, sa sécurisation, taxes, assurances) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est déterminé pour un montant de 1 300 000 €. L'EPFNA procédera annuellement à un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

Il est enfin précisé que la convention est conclue pour une durée de 4 ans, avec une prise d'effet à sa date de signature et une échéance prévue au 31 décembre 2029.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver les termes de la convention tripartite de réalisation entre la Ville de Périgny, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, portant sur le secteur « rue de Chagnolet/Impasse des jardins », dont le projet est annexé à la présente délibération.
- d'autoriser Madame la Maire à signer ladite convention, ses éventuels avenants ainsi que tout document afférent à sa mise en œuvre.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2212-2 et suivants,

Vu la décision du Président de la Communauté d'agglomération de La Rochelle,

Vu la convention de réalisation n°17-25-109 d'action foncière pour la réalisation d'une opération de logements, en faveur de la production de logements sociaux entre la commune de Périgny, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine,

Considérant que la Ville de Périgny est soumise aux obligations de la loi SRU et ALUR en matière de productions de logements locatifs sociaux (LLS) et doit compter sur son territoire 25% de LLS par rapport au nombre de résidences principales,

Considérant qu'au 1^{er} janvier 2024, la Ville dispose de 776 logements locatifs sociaux, soit 17.86% par rapport au nombre de résidences principales, étant précisé qu'il lui appartient de réaliser 310 logements locatifs sociaux supplémentaires pour répondre au quota de 25%,

Considérant que la ville poursuit cet objectif à travers la réalisation d'engagements triennaux permettant d'effectuer un rattrapage,

Considérant que sur la période 2023/2025, la ville n'a pas pu atteindre l'objectif quantitatif de production de 115 LLS, seuls 26 LLS ont été réalisés,

Considérant qu'au regard de la rareté des terrains disponibles, du coût du foncier obérant l'équilibre financier des opérations et le contexte du marché immobilier, la Ville souhaite se doter d'outils complémentaires pour encourager la production de logements locatifs sociaux,

Considérant qu'à cette fin, la ville a rencontré l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et qu'il a été envisagé de conclure sur un périmètre opérationnel formé par les parcelles cadastrées section AC numéros 155, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175 et 176 pour une contenance totale de 5 623m², situées dans le quartier de Romsay, une convention de réalisation tripartite, entre la commune de Périgny, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA,

Considérant que le projet de convention détermine un engagement financier de l'EPFNA d'un montant maximal d'UN MILLION TROIS CENT MILLES D'EUROS (1 300 000€),

Considérant que la convention prendra effet à sa date de signature avec une échéance prévue au 31 décembre 2029,

Considérant qu'il appartient au conseil municipal d'approuver les termes de la convention tripartite dont le projet est annexé à la présente délibération et d'autoriser enfin Madame la Maire à signer ladite convention et ses éventuels avenants.

Entendu l'exposé de Monsieur Jean-Jacques SAGOT, 2^{ème} adjoint en charge de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **APPROUVE** les termes de la convention de réalisation n°17-25-109 d'action foncière pour la réalisation d'une opération de logements, en faveur de la production de logements sociaux entre la commune de Périgny, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle, dont le projet est demeuré annexé à la présente délibération,

AR Prefecture

017-211702741-20251117-2025_73-DE
Reçu le 27/11/2025

- **AUTORISE** Madame la Maire à signer la convention précitée et ses éventuels avenants,
- **AUTORISE** Madame la Maire à mettre en œuvre toutes formalités utiles à l'exécution de la présente délibération.

*Le secrétaire de séance,
Franck MADIER*



Pour extrait certifié conforme

*La Maire,
Marie LIGONNIERE*



*La Maire,
Certifie le caractère exécutoire de la présente
décision, après transmission au représentant
de l'Etat le 27/11/2025
Et sa publication le 27/11/2025*



AR Prefecture

017-211702741-20251117-2025_73-DE
Reçu le 27/11/2025

