



PROCES VERBAL

Bureau Communautaire du Mardi 6 Décembre 2016



Ordre du jour :

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

Etaient présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE (Vice-Présidente)
DONGES : M. François CHENEAU (Vice-Président)
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY (Vice-Président)
MONTOR-DE-BRETAGNE : Mme Michèle LEMAITRE (Vice-Présidente)
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR (Vice-Président)
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérôme DHOLLAND (Vice-Président)
SAINT-JOACHIM : Mme Marie-Anne HALGAND (Vice-Présidente)
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT (Vice-Président)
SAINT-NAZAIRE : M. Alain MANARA (Vice-Président), M. Jean-Jacques LUMEAU (Vice-Président),
Mme Gaëlle BENIZE (Vice-Présidente), M. David SAMZUN (Président), Mme Lydie MAHE (Vice-Présidente),
M. Martin ARNOUT (Conseiller communautaire)

Absents excusés :

SAINT-NAZAIRE : M. Eric PROVOST (Vice-Président), Mme Pascale HAMEAU (Vice-Présidente)
TRIGNAC : M. David PELON (Vice-Président)

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

Le Procès Verbal de la séance du Bureau Communautaire du Mardi 8 novembre 2016 n'appelant aucune observation, il est adopté à l'unanimité.

I – Délibérations

Délibération n° 1 – Commission Urbanisme et Aménagement durable – Plan d'action foncier – Projet foncier Océanis 2 – Territoire de la commune de Saint-Nazaire – Acquisition des parcelles section DO n°s 260 et 510 – Approbation

Alain Michelot

Il s'agit de l'acquisition des deux dernières parcelles du secteur est d'Océanis 2, propriété sur laquelle est installé un horticulteur. Cela permet de lancer l'opération de cession en faveur du développement du pôle « auto » d'Océanis. La particularité est que le prix intègre une indemnité d'éviction pour permettre la cessation d'activité.

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

Délibération n° 2 – Commission Urbanisme et Aménagement durable – Plan d'action foncier – Projet foncier ilot Graineterie – Territoire de la commune de La Chapelle-des-Marais – Acquisition des parcelles AE n°s 206, 550, 754, 278, 279 et 280 – Approbation

Alain Michelot

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'îlot Graineterie, un accord a été trouvé avec le propriétaire de l'ancienne graineterie pour acquérir ce hangar en mauvais état. L'entreprise va s'implanter dans un nouveau bâtiment, dans la zone d'activités de la Perrière. L'achat est complété par un lot à bâtir situé en face de la mairie. Cette surface complétera la maîtrise foncière dans le bourg pour préparer de futurs projets d'aménagement. Il est rappelé que l'îlot Graineterie fera l'objet d'une subvention par le Fonds de soutien à l'investissement public, dont la CARENE a pu bénéficier au travers de deux projets de renouvellement urbain.

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

Délibération n° 3 – Commission Urbanisme et Aménagement durable – Île d'Aignac – Territoire de la Commune de Saint-Joachim – Engagement des études préalables à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs « Aignac 1 » et « Aignac 2 » – Approbation

Alain Michelot

En pleine cohérence avec les objectifs du PLH et du PLU de la commune, il convient d'engager les études préalables à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dénommés « Aignac 1 », classé en zone 1UA au PLU, et « Aignac 2 », classé en zone 2AU. L'objectif calendaire est l'ouverture à l'urbanisation effective du secteur Aignac 1 dès l'année 2018 sur cet espace pour lequel le foncier est maîtrisé. Le secteur Aignac 2 doit quant à lui faire l'objet d'analyses environnementales et juridiques complémentaires avant de lancer la prospection foncière préalable à son aménagement.

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

Délibération n°4 – Commission Urbanisme et Aménagement durable – Opération d'aménagement des Six Croix 2 – Territoire de la commune de Donges – Approbation du dossier unique d'enquête publique relatif aux dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire, de demande de mise en compatibilité du PLU et d'autorisation au titre de la loi sur l'eau – Sollicitation du Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique unique

Alain Michelot

Cette délibération correspond au lancement des procédures de l'opération d'aménagement des Six Croix 2. Elle inaugure l'expérimentation du dossier unique pour les enquêtes publiques liées à l'expropriation, c'est-à-dire l'enquête parcellaire et la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du PLU et à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Jusqu'à présent, la réglementation et les procédures afférentes à ces dossiers permettaient d'avancer de manière distincte et dans des temporalités séparées. Il est aujourd'hui demandé à la CARENE de présenter un dossier unique. Cette nouvelle donne apporte une complexité supplémentaire, dans un dossier déjà particulièrement complexe et dont le calendrier de mise en œuvre opérationnelle est totalement contraint, puisqu'il doit répondre à une mise à disposition de terrains dès début 2018, date à laquelle les entreprises impactées par la déviation de la voie ferrée doivent pouvoir démarrer leurs travaux de réimplantation.

L'opération des Six Croix 2 est assez représentative des complexités et des embûches que ce type de projet est susceptible de rencontrer. Éric Provost et les services de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement se proposent, lors de la prochaine réunion des Vice-présidents, de leur donner un aperçu du déroulement de ce projet, démarré il y a maintenant six à sept ans.

Il est demandé au Bureau communautaire d'approuver le dossier unique des procédures des Six Croix 2.

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

Délibération n°5 – Commission Habitat – Financement de logement social – Réhabilitation – Résidence Méan à Saint-Nazaire – Subvention à Silène – Approbation et autorisation de signer une convention avec Silène

Jérôme Dholland

Cette délibération concerne la requalification de la résidence Méan et l'attribution d'une subvention à Silène. Cette résidence de 1960 est composée de trois immeubles et a déjà fait l'objet d'une réhabilitation des parties communes en 2015.

Le projet porte sur la réhabilitation des logements et des parties communes, la résidentialisation des espaces extérieurs, avec des réaménagements de parkings et de la desserte viaire ainsi que la sécurisation de cheminements piétons et d'accès aux immeubles.

Le programme a été vu en concertation avec les habitants. L'opération conduira à une hausse des loyers au mètre carré de l'ordre de 9 %, les conduisant à 3,03 €/m² au maximum.

Le coût total de l'opération est de 3,6 M€ et la CARENE est appelée à financer à hauteur de 133 418 € en termes de subventions et à prendre position concernant la possibilité de garantir les emprunts.

La délibération n° 5 est adoptée à l'unanimité (David Samzun ne prend pas part au vote).

Délibération n° 6 – Commission Habitat – Réaménagement de la dette – Opération « Gabriel Fauré » à Saint-Nazaire – Garantie d'emprunt contracté par Silène auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) – Approbation de garantie d'emprunt

Jérôme Dholland

Les délibérations n° 6 et 7 sont présentées et votées conjointement. Elles portent sur l'approbation de garanties d'emprunt sur deux opérations financées, en l'occurrence, « Gabriel Fauré », à Saint-Nazaire, qui est un projet de Silène, et « Les Herlains », à Donges, qui est une opération d'Harmonie Habitat, ceci dans le cadre du réaménagement de la dette réalisé par chacun de ces deux organismes auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La délibération n° 6 est adoptée à l'unanimité (David Samzun ne prend pas part au vote).

Délibération n° 7 – Commission Habitat – Réaménagement de la dette – Opération « Les Herlains » à Donges – Garantie d'emprunt contracté par Harmonie Habitat auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) – Approbation de garantie d'emprunt

Jérôme Dholland

Cette délibération a fait l'objet d'une présentation conjointe avec la délibération précédente.

Le Président

Les élus sont libres de prendre la parole s'ils souhaitent s'exprimer. Le Bureau communautaire ne doit pas devenir une chambre d'enregistrement.

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

Délibération n° 8 – Commission Habitat – Politique locale de l'habitat – Dispositif d'aide financière en faveur des propriétaires bailleurs privés – Locarene – Modification du règlement – Approbation

Jérôme Dholland

Cette délibération porte sur la modification du règlement de Locarene, dispositif d'aide à la création de logements locatifs privés à loyer modéré.

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil communautaire a fait évoluer son dispositif d'intervention. Les grilles de loyers s'appliquant pour le conventionnement de logement ont dû être modifiées. Ces grilles, établies par l'État en 2012, n'avaient pas été revisitées depuis la prise de compétence de la délégation des aides à la pierre en 2013. La Commission locale de l'amélioration de l'habitat du 17 novembre 2016 a validé la modification de ces grilles afin de tenir compte du contexte local du territoire de la CARENE, avec volonté d'application au 1^{er} janvier 2017.

La refonte de ces grilles oblige à modifier le règlement des aides Locarene en matière de loyer intermédiaire. En effet, ces modifications de grilles ont mis en évidence un écart trop resserré entre les nouveaux loyers plafonds et le marché libre, le montant de loyers éligibles défini par la CARENE pour le dispositif Locarene se rapprochant donc trop du loyer de marché.

Il est proposé au Bureau communautaire de modifier le règlement du dispositif pour que la grille de loyers qui s'applique corresponde à la grille de loyers du conventionnement social avec travaux +10 % et d'intégrer cette modification au règlement de Locarene à compter du 1^{er} janvier 2017.

En moins d'un an, ce dispositif a permis de rénover 39 logements en vue de leur mise en location à un loyer plafonné, ce qui est un résultat intéressant en matière de logements à loyer plafonné.

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

Délibération n°9 – Commission Grands services publics – Eau – Travaux de renforcement du réseau d'eau potable pour la défense incendie de la commune de Besné – Approbation et autorisation de signer une convention avec Atlantic Eau

François Chéneau

Une convention doit être conclue avec Atlantic Eau afin de déterminer les modifications du réseau d'eau potable sur Pontchâteau que nécessite la défense incendie de la commune de Besné ainsi que les conditions de leur prise en charge financière, dont le montant est estimé à 138 576,67 € HT.

Il est demandé au Bureau d'approuver cette convention.

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

Délibération n° 10 – Commission Grands services publics – Assainissement – Autosurveillance des réseaux d'assainissement – Sollicitation de la participation financière de l'Agence de l'eau – Approbation

François Chéneau

La réglementation impose aux collectivités en charge de la compétence de l'assainissement de mettre en œuvre un suivi des volumes collectés et de la qualité des eaux rejetées appliqué aux stations d'épuration, aux réseaux de collecte et aux déversements dans le milieu naturel, qui permet un diagnostic permanent des ouvrages.

Bien que l'ensemble des sites réglementaires de la CARENE soient équipés, il convient de suivre et d'entretenir les capteurs de mesure et d'évaluer et d'exploiter les données enregistrées par un logiciel dédié.

Pour mener à bien cette mission, il est proposé la mise en œuvre effective d'un poste de chargé de mission à temps complet au service de l'assainissement en charge de l'autosurveillance des réseaux, de l'acquisition d'un logiciel de traitement des données et de la réalisation d'une étude diagnostic des équipements en place.

Pour toutes ces actions, évaluées en 2017 à 104 000 € HT, l'Agence de l'eau propose aux collectivités d'apporter un financement par des subventions pouvant aller jusqu'à 80 %.

Il est proposé au Bureau de demander cette participation financière auprès de l'Agence de l'eau et d'autoriser la signature de tous documents et conventions nécessaires à cette délibération.

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

Délibération n° 11 – Commission Grands services publics – Assainissement – Entretien des réseaux d'eaux pluviales dans le cadre d'une mise à disposition avec la Ville de Saint-Nazaire – Avenant à la convention – Approbation et autorisation de signer l'avenant n° 3

François Chéneau

Une convention a été conclue le 3 janvier 2012 entre la CARENE et la Ville de Saint-Nazaire afin que le service de l'assainissement de l'agglomération, au vu des compétences techniques et des moyens dont il dispose, soit mis à disposition de la Ville de Saint-Nazaire pour accomplir les missions de surveillance, d'entretien et de contrôle des

ouvrages d'eaux pluviales de la ville. La durée initiale de trois ans a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2016. Il est proposé que la convention soit prolongée de douze mois supplémentaires, renouvelables tacitement deux fois pour une période de douze mois, afin de se caler au mieux sur la prise de compétence effective de la gestion des eaux pluviales par la CARENE.

Il est demandé au Bureau communautaire d'approuver cet avenant n° 3.

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

Délibération n° 12 – Commission Grands services publics – Service public d'assainissement non collectif (SPANC) – Contrôle des installations neuves ou réhabilitées – Autorisation de solliciter une subvention auprès de l'Agence de l'eau – Approbation

François Chéneau

L'Agence de l'eau est susceptible d'apporter une subvention concernant le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectifs à hauteur de 50 %, sur la base du montant des contrôles des installations neuves (conception et réalisation) qui seront effectués par la CARENE sur l'année 2017. Le coût de ces contrôles portant sur la période susvisée est évalué à 18 617,00 € HT.

Il est proposé au Bureau communautaire de solliciter cette subvention auprès de l'Agence de l'eau.

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

Délibération n° 13 – Commission Grands services publics – Gestion des déchets – Attribution du marché de gestion et exploitation du site de Cuneix – Approbation

Martin Arnout

Il s'agit d'autoriser la signature d'un marché avec l'entreprise Suez pour faire suite à la décision de la commission d'appel d'offres du 24 novembre. Il s'agit d'un projet à cinq ans et donc, d'un marché sur cinq ans à compter du 1^{er} avril de l'année 2017. Le montant estimatif du marché est de 6 210 353,52 € TTC.

La délibération n° 13 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 14 – Commission Grands services publics – Voirie et parcs de stationnement – Contrat d'occupation du parking Météor – Approbation et autorisation de signer le contrat avec la SCI Le 7^e Ciel – Résiliation du contrat avec la SARL Alias

Jean-Jacques Lumeau

Les termes du contrat sont les mêmes, mais c'est la société qui change. Le détail de la convention est joint à la délibération.

La délibération n° 14 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 15 – Commission Finances – Commande publique – Marché public de maîtrise d’œuvre pour la requalification du boulevard de l’Atlantique – Lancement de l’opération – Attribution d’une prime pour production d’un ensemble de rendus techniques

Martin Arnout

Cette délibération porte sur l’entrée de ville de Saint-Nazaire. Des travaux ont été réalisés ces dernières années. Il convient aujourd’hui d’attribuer une prime pour la production d’un ensemble de rendus techniques dans le cadre de nouveaux aménagements. Le projet a pour objectifs de redistribuer le partage de l’espace, de concevoir une thématique végétale appuyée sur l’existant, de renforcer la place des modes doux et des sites propres, de pacifier et de réguler la vitesse et de clarifier le jalonnement des destinations, pour faire en sorte que cette entrée de ville soit correcte.

Le coût prévisionnel de l’opération est de 8,2 M€ HT et le coût prévisionnel des travaux est de 6,55 M€ HT. La prime qui sera versée aux différents candidats est de 6 000 €.

Il est proposé au Bureau communautaire d’approuver à la fois le lancement de l’opération de réaménagement du boulevard de l’Atlantique et cette prime forfaitaire pour les candidats de 6 000 € nets.

Jean-Claude Pelleteur

Le coût des travaux est élevé. Est-il inclus dans le projet d’agglomération et était-il prévu à cette hauteur ?

Martin Arnout

Le projet ne couvre pas seulement l’entrée de ville. L’aménagement va jusqu’au rond-point avant l’échangeur et porte sur toute la longueur du boulevard de l’Atlantique, depuis l’échangeur jusqu’à l’entrée de ville. Le linéaire est assez important, de même que la largeur de voirie.

La délibération n° 15 est adoptée à l’unanimité.

Délibération n° 16 – Commission Finances – Commande publique – Communication – Marché public de créations graphiques, mise en page et exécution de supports de communication pour la CARENE – Attribution d’une prime pour production d’une maquette et autorisation de signer le marché avec le ou les attributaires

Martin Arnout

Ce marché comporte deux lots :

- lot n° 1 : création, mise en page exécution de supports de communication pour la direction des grands services publics ;
- lot n° 2 : création, mise en page, exécution de supports de communication pour les autres services.

Il est proposé d’attribuer une prime de 300 € nets pour indemniser, conformément à la réglementation, tous les candidats admis à remettre une offre pour leur production technique et à autoriser la signature des marchés.

La délibération n° 16 est adoptée à l’unanimité.

Délibération n°17 – Commission Finances – Finances – Zone d'activités de la Harrois – Territoire de la commune de Besné – Avances remboursables – Approbation et autorisation de signer une convention avec la SPL Sonadev Territoires publics

Marie-Anne Halgand

Par délibération du Bureau communautaire du 15 mars 2016, la CARENE a approuvé la création d'une opération d'aménagement dénommée « La Harrois » sur le territoire de la commune de Besné.

La mise en place des avances est régie par l'article L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

Il est proposé d'établir le montant plafond de cette avance à 1.35 M€. Les avances remboursables ne peuvent être assimilées à des lignes de trésorerie dont les remboursements génèreraient de nouveaux droits d'appel.

Le versement de cette avance interviendrait sur demande de la SPL Sonadev Territoires publics, au fur et à mesure des besoins.

La délibération n° 17 est adoptée à l'unanimité (Martin Arnout ne prend pas part au vote).

Délibération n°18 – Commission Personnel – Personnel – Mise en œuvre du RIFSEEP (Régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel) – Approbation

Sylvie Cauchie

Le décret n°2014-513 du 20 mai 2014 a institué un nouveau régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et l'engagement professionnel, abrogeant par là-même la grande majorité des textes qui régissaient le versement des primes et indemnités. Dans ce contexte, la CARENE a ouvert le chantier au début de l'année.

Vu l'avis favorable du comité technique du 28 novembre 2016 et considérant par ailleurs qu'il appartient au Bureau communautaire de fixer la nature, les plafonds et les conditions d'attribution des indemnités, il est proposé d'instituer un régime indemnitaire composé de deux parts, selon les modalités ci-après.

Les bénéficiaires du régime indemnitaire sont les fonctionnaires titulaires à temps complet, temps non complet ou à temps partiel, les fonctionnaires stagiaires à temps complet, temps non complet ou à temps partiel, les agents contractuels permanents de droit public à temps complet, temps non complet ou à temps partiel et les collaborateurs de cabinet. Le régime indemnitaire est versé aux non-titulaires assurant des remplacements au bout de trois mois de présence continue, durant lesquels ils perçoivent les congés payés. Pour les remplacements de longue durée, par exemple, le remplacement pour congé maternité, le régime indemnitaire est appliqué dès le premier mois sans versement de congés payés. Ne bénéficient pas des dispositions prévues par la présente délibération les agents de droit privé comme les apprentis ou les emplois d'avenir. Seuls sont concernés les agents relevant des cadres d'emplois territoriaux des filières administrative, technique et sportive.

Le régime indemnitaire est composé de deux parts : une part fixe, l'IFSE, et une part variable, le CIA. Le plafond de la part fixe et le plafond de la part variable sont déterminés selon le groupe de fonctions défini conformément aux dispositions de l'article 3 de la présente délibération. Les planchers et plafonds sont indiqués dans le tableau annexé à la délibération.

S'agissant de la définition des groupes de fonction, les fonctions d'un cadre emplois sont réparties au sein de différents groupes au regard des critères professionnels suivants :

- fonctions d'encadrement, de coordination, de pilotage ou de conception ;
- technicité, expertise et qualification nécessaire à l'exercice des fonctions ;

- sujétions particulières ou degré d'exposition du poste au regard de son environnement professionnel.

L'IFSE (indemnité de fonctions, de sujétions et d'expertise) est constituée d'une IFSE Régime indemnitaire cible, d'une IFSE complémentaire (cf. article 8 de la délibération) et d'une IFSE spécifique, décrite à l'article 9.

Le CIA, complément indemnitaire annuel, est la part variable, qui tiendra compte d'éléments appréciés dans le cadre de la procédure d'évaluation professionnelle. Le CIA n'est pas versé en fonction des critères suivants :

- agents sujets à rappels à l'ordre formels (retards, absences injustifiées) ;
- agents sujets à sanction disciplinaire ;
- refus d'attribution sur avis motivé.

S'agissant du sort de l'IFSE et du CIA en cas d'absence, l'IFSE suit le sort du traitement de base en cas d'absence pour accident du travail, maladie professionnelle, congés d'adoption, de maternité, de paternité, congés maladie. Le bénéfice du CIA est maintenu à un agent ne pouvant être évalué du fait d'absences pour maladie dès lors qu'il en bénéficiait avant son interruption de travail. Les agents n'ayant pas effectué une année complète au vu de leur date d'arrivée ou de départ au sein des effectifs de la CARENE percevront le CIA au prorata de leur temps de présence.

Il est demandé au Bureau communautaire d'approuver l'adoption du régime indemnitaire ainsi proposé à compter du 1^{er} janvier 2017. Les crédits correspondant à l'ensemble des dispositions ci-dessus mentionnées seront inscrits au chapitre 012 – Charges de personnel du budget principal et des budgets annexes de l'établissement public.

Cette délibération a été présentée lors de la dernière réunion de Vice-Présidents.

Marie-Anne Halgand

Il faut saluer le travail des services et des élus en charge de ce dossier, qui a été rondement mené.

Le Président

Ce travail s'est fait sans dépression, dans un anticyclone stable.

Sylvie Cauchie

Il y a lieu de se satisfaire d'avoir obtenu trois avis favorables du comité technique, même s'il y a eu un avis défavorable. L'élément à retenir est qu'une relation de confiance a été établie entre les organisations syndicales, les services et les élus.

Le Président

C'est d'autant plus à saluer que c'est un pas important qui est franchi. Ce n'est pas quelque chose de minore. Il y a des fondements déterminants pour demain, avec de sérieuses avancées.

Marie-Anne Halgand

Par rapport au début de la réflexion, le climat est devenu non pas bon enfant, mais il y a un climat d'échange.

Sylvie Cauchie

Il ne s'agit néanmoins pas de fanfaronner, parce que la feuille de route pour l'année 2017 est assez importante. Mais c'est un début et il y a lieu de se satisfaire du travail qui a été accompli.

Le Président

Au nom de l'ensemble des Vice-présidents, je remercie Antoine Bouvet et l'ensemble de ses collaboratrices et collaborateurs, les DG, etc., en espérant que cela diffuse un peu.

La délibération n° 18 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 19 – Commission Finances – Personnel – Parcours professionnels, carrières et rémunérations (PPCR) – Assujettissement des fonctionnaires non titulaires au transfert primes/points

Sylvie Cauchie

Les élus ont sans doute entendu parler du PPCR dans leur commune.

L'article 148 de la loi de finances 2015-1785 du 29 décembre 2015, pour l'année 2016, prévoit plusieurs dispositions relatives au protocole visant à la modernisation des parcours professionnels, des carrières et des rémunérations.

Trois points essentiels sont à distinguer : la refonte des grilles indiciaires, la réorganisation des carrières à compter du 1^{er} janvier 2017 ainsi que la création d'une cadence unique d'avancement d'échelon et la suppression de l'avancement d'échelon à l'ancienneté minimale et à l'ancienneté maximale.

S'agissant du premier point, la démarche consiste à intégrer progressivement une partie des primes dans le traitement indiciaire des fonctionnaires sur lequel repose le calcul de leurs pensions de retraite.

Si certaines de ces mesures sont applicables aux fonctionnaires titulaires mais également aux fonctionnaires non titulaires, la loi de finances évoquée ci-dessus n'a pas prévu que le volet dit « transfert primes/points » soit applicable aux fonctionnaires non titulaires.

Dans une démarche d'équité, il est donc proposé par cette délibération que ce mécanisme puisse être appliqué à l'ensemble des agents de droit public de la CARENE.

Le Bureau communautaire est invité à adopter la proposition d'application du dispositif dit « transfert primes/points » aux fonctionnaires non titulaires employés par la CARENE au même titre que les fonctionnaires titulaires.

La délibération n° 19 est adoptée à l'unanimité.

II – Information

1. Plan d'action foncier – Bilan intermédiaire 2015-2016 – Perspectives et nouvelles propositions

Michelle Burnet

C'est l'occasion de faire un récapitulatif assez simple sur ce qu'est le Plan d'Action Foncier (PAF) et de mettre en perspective des horizons futurs en matière d'investissement foncier sur le portage d'opérations de renouvellement urbain. En effet, aujourd'hui, nous avons suffisamment de collecte de données pour mettre en perspective ce que ces investissements fonciers, quand il s'agit d'acheter des propriétés bâties, pourraient donner en termes de moyens financiers à mobiliser pour l'agglomération. Cette présentation n'a donc pas vocation à conclure une orientation, mais à donner quelques éléments de contexte et d'appréciation de ces impacts financiers.

Ronan Marjolet

Cette présentation commencera par un rappel des éléments essentiels du plan d'action foncier qui avait été délibéré en 2010 et des informations budgétaires relatives au précédent PIC sur les aspects fonciers. Un deuxième point portera sur l'état d'avancement des dépenses et des recettes sur le volet foncier du PIC 3, le PAF, qui correspond au volet d'investissement du PIC. Enfin, les questions relatives à l'intervention de la CARENE en renouvellement urbain seront exposées.

Le plan d'action foncier avait été décidé par une délibération-cadre qui évoquait les grands principes d'une stratégie foncière d'agglomération. Ces éléments sont aujourd'hui forcément un peu bouleversés, depuis quelque temps, avec la prise de compétence en matière de PLUi, puisque sur certains points, la proposition était plutôt de déléguer le droit de préemption des communes vers la CARENE, dans certaines zones. Aujourd'hui, les dates sont un peu inversées, mais les grands principes restent à peu près les mêmes : une maîtrise publique sur les zones économiques, avec l'exercice de préemptions et la réalisation de réserves foncières pour les futures zones économiques. Celles-ci sont relativement bien ciblées et il y a beaucoup moins de nouveaux projets émergents que les problématiques que l'on retrouve en matière de renouvellement urbain. Les zones sont bien fléchées et il suffit de mettre sur les rails la mise en œuvre du plan d'action foncier de la CARENE pour maîtriser puis aménager les zones.

S'agissant des extensions de zones AU, il y avait également une volonté de maîtrise publique de ces zonages, avant tout avec la mise en œuvre de ZAD et les déclarations d'utilité publique ou les droits de préemption pour que ces zones soient maîtrisées. Dernièrement, il a été procédé à la création de ZAD pour concrétiser, avec les nouvelles générations de ZAD, en 2016, la maîtrise publique des zones 2AU.

En termes de zones de renouvellement urbain, l'important était d'engager des études sur chaque commune, en fonction de la maturité des besoins et des envies de chaque Conseil municipal pour engager une réflexion sur les principes de renouvellement urbain. Plusieurs communes ont engagé ces démarches, d'autres ont dû attendre, en raison de problématiques d'ordre supérieur, comme la commune de Donges, où le PPRT avait un peu gelé les réflexions sur les questions de renouvellement urbain. Dès lors que ces contraintes se posent, les réflexions peuvent à nouveau re-mûrir pour savoir sur quels sites les opérations peuvent avoir lieu. Enfin, le rôle de la CARENE auprès des communes est de faire du portage foncier pour les opérations d'intérêt communautaire et de faire en sorte que des mesures foncières relatives au PLU, aux outils réglementaires ou aux outils fiscaux se mettent en place. Cette démarche est un peu plus reprise dans le cadre du PLUi, puisque l'aspect foncier du PLUi abordera demain les questions de mesures foncières sur l'ensemble du territoire de la CARENE. Enfin, une veille est réalisée sur les marchés fonciers, les informations des DIA sont centralisées, ce qui avait été fait auparavant.

S'agissant du bilan du PIC 2, sur la période 2009-2014, il y avait un prévisionnel de 6 M€ au programme d'investissement. 8,3 M€ ont été réalisés. En revanche, il y avait un peu moins de 2,7 M€ de recettes qui ont été enregistrées et le principe avait été de compléter le budget prévisionnel de 6 M€ du montant de ces recettes pour atteindre la capacité d'investissement du plan d'action foncier. En additionnant 6 M€ à 2,7 M€, on obtenait 8,7 M€, alors que les dépenses étaient de 8,3 M€. Les comptes étaient donc globalement raccord par rapport aux capacités. Les répartitions se sont faites selon les communes et selon différents volets : le volet habitat, le volet économique, le volet agricole et naturel, avec des acquisitions pour la préservation des espaces agricoles et naturels. Le volet « divers » recouvre le sentier côtier, les infrastructures de voirie, des objets que l'on peut difficilement mettre dans les autres volets. Dans certaines communes, la CARENE n'a pas d'actions foncières à proprement parler pour l'un des volets, mais il peut y avoir des actions plus importantes pour un autre volet. Cela dépend de chaque conjoncture locale, de chaque projet communal et de chaque projet de la CARENE sur la commune. Sur le volet économique, de moins en moins de communes seront concernées par des investissements, puisqu'il n'y aura pas de nouvelles zones d'activités dans un bon nombre d'entre elles.

En ce qui concerne l'état d'avancement du PIC 3, la première phase du PIC, lors du 1^{er} semestre 2016, proposait une dépense du PAF autour de 15 M€, qui a été révisée en été 2016 pour la ramener à 7 M€. Ces discussions portaient aussi sur les éventuelles perspectives de changement de règles sur l'agence foncière, un changement qui n'a d'ailleurs pas été conclu. Aujourd'hui, le plan d'action foncier est plutôt basé sur des dépenses sur 7 M€. En recettes, 3,6 M€ ont

été prévus au PIC mais à l'heure actuelle, il y a déjà plus de 3 M€ de recettes liées à des cessions foncières. Les 3,6 M€ correspondent davantage à des subventions obtenues par le biais de différents contrats et différentes coopérations entre la CARENE et l'État ou le Département, notamment. Les recettes foncières sont essentiellement dues à des opérations d'aménagement qui sont concédées et dans lesquelles la CARENE a des recettes liées à la vente des terrains.

La première année du PIC 3, 2015, a été relativement faible en montant d'acquisitions. Cela correspondait à une période de ralentissement, parce qu'il était nécessaire de connaître les intentions des Conseils municipaux avant d'engager certaines actions. Une grosse dépense a néanmoins été mobilisée pour le Moulin du Pé. En 2016, le rythme d'acquisitions redevient plus soutenu. À ce jour, sur un peu moins de 1 M€, des acquisitions ont déjà été délibérées pour 400 000 €. Elles devraient survenir au début de l'année 2017. La transformation budgétaire joue un rôle. Auparavant, il était possible de faire des reports d'une année sur l'autre et donc, comptabiliser les acquisitions sur une seule année. Les nouvelles règles budgétaires imposent de conclure au plus vite les acquisitions dans le courant d'une année. Il n'est pas toujours facile de demander au notaire de signer avant la fin de l'année. C'est un exercice qui n'est pas aisé. 1,6 M€ de recettes sont réalisées en 2016, provenant essentiellement des cessions des ZAC économiques et de la cession du Guérandais opérée dans la concession du centre-ville de Saint-Nazaire.

En termes de prospective pour 2017, 2018, un grand nombre de projets fonciers qui sont déjà fléchés sur 2017 annoncent 1,8 M€ d'acquisitions. Cette augmentation financière est essentiellement due à une augmentation plus importante et rapide des acquisitions en renouvellement urbain. Le fait d'acheter des propriétés bâties très vite amène des prix et des volumes plus importants. À l'échelle de deux années, jusqu'en 2018, on se rapproche de 80 % du programme d'investissements, donc des 7 M€ qui pourraient être dépensés. Les tableaux figurant sur la diapositive 8 montrent la répartition des acquisitions sur les deux premières années et les recettes déjà réalisées.

Aujourd'hui, les priorités du plan d'action foncier sont toujours les portages d'opérations de long terme : les zones AU économiques ou d'habitat. Ce sont aussi et de plus en plus les portages en renouvellement urbain permettant d'assurer la programmation du PLH dans les communes, ainsi que les portages et les acquisitions des « grands projets » relevant de la compétence de la CARENE, qui, dans un certain nombre de cas, sont beaucoup plus centrés sur la ville de Saint-Nazaire : les acquisitions autour de la gare ou l'acquisition qui a eu lieu sur le Moulin du Pé, qui sont des opérations relativement lourdes que la CARENE, en raison de leur intérêt communautaire, prend à sa charge.

Parmi les sujets en émergence, il faut relever la question du déficit foncier des opérations, c'est-à-dire la différence entre le coût du portage, c'est-à-dire l'acquisition, la démolition et la préparation du terrain, et le coût de cession. La plupart du temps, les coûts de cession aux bailleurs sociaux sont nettement inférieurs aux coûts de portage, d'où une présentation de cette mise en perspective des déficits fonciers qui permettent de réaliser les objectifs du PLH. Un autre sujet en émergence est celui du portage foncier sur toutes les communes. Aujourd'hui, la CARENE n'a pas encore de portage foncier sur l'ensemble des communes. Cela dépend de la maturité des projets. Mais le plan d'action foncier exprime tout de même la volonté, à l'origine, d'agir sur l'ensemble du territoire. Enfin, un travail sur le coût des opérations de renouvellement urbain est à engager pour que communes et CARENE sachent à quoi s'attendre. À partir du moment où l'on lance une opération de renouvellement urbain, il y a des déficits fonciers liés au coût du portage et à la différence avec le prix de cession. Il y a aussi souvent des efforts communaux parce qu'il est fréquent que des espaces publics et parfois, des équipements nécessitent d'être financés. Quand on s'engage dans une opération de renouvellement urbain, on s'engage aussi très fortement sur de la dépense publique.

Le Président

Pour Pornichet, Jean-Claude Pelleteur fait remarquer qu'il y a zéro dépense sur le PIC 2. Comment cela s'explique-t-il ?

Ronan Marjolet

Au PIC 2, donc dans la précédente période, il n'y avait pas de volonté. Aujourd'hui, des éléments sont provisionnés, mais il n'y a pas encore de dépenses effectuées, sur le portage foncier de l'opération du Petit Canon, une zone AU, qui est un peu temporisé du fait des difficultés de Pornichet Atlantique, puisque le volet est attaqué par les riverains, notamment. L'opération du Petit Canon étant quasiment limitrophe, il y a une volonté de temporiser sur les acquisitions

foncières pour éviter les effets de bord sur l'opération de ZAC en cours. Sur le volet relatif à l'habitat, la question se pose de savoir où la commune a besoin de réaliser des opérations et où la CARENE peut apporter son soutien en matière de portage foncier sur les opérations. Il y a un point particulier sur les communes comme Pornichet, mais également Saint-André-des-Eaux ou Donges, qui concerne les portages fonciers liés à des opportunités foncières. On voit, dans d'autres communes, que des opérations se déclenchent du fait de l'exercice du droit de préemption, qui permet souvent d'enclencher une logique de portage foncier, d'acquisition, et, au fur et à mesure, de constituer un projet de réalisation d'opération. Dans ces communes, la CARENE se heurte à une difficulté pour agir en direct, puisqu'elle ne peut plus agir en droit de préemption, celui-ci ayant été délégué. C'est une porte d'entrée classique dans les autres communes : la CARENE profite de la préemption pour démarrer des logiques de portage. Avec Pornichet, notamment pour la réalisation du PLH, il faut cibler des îlots fonciers sur lesquels la CARENE doit pouvoir réaliser un portage. Ce sont des éléments à travailler avec la commune pour anticiper des opérations qui seront nécessaires à l'avenir pour la réalisation du PLH à Pornichet.

Jean-Claude Pelleteur

C'est un problème de fond qu'a la commune de Pornichet, par rapport à la façon dont la CARENE et les communes travaillent ensemble. Cela fait deux ans et demi que les conseils municipaux sont élus. Il est clair que Pornichet a changé de profil, que la municipalité veut appliquer le PLH, mais elle a un problème de fond. Depuis deux ans, la commune a fait des réalisations hors CARENE en allant acheter des terrains à 1 € au CCAS. Le bailleur social, aujourd'hui, propose 58 € contre 165 € il y a deux ans, et c'est la commune qui enregistre le déficit. Elle l'a signalé au mois d'août par courrier, mais il semble que le courrier de réponse soit la signature. Il finira par arriver au mois de décembre... Le problème a été signalé. Certes, ce n'est pas un portage réalisé par la CARENE : il est fait par la commune. Mais de toute façon, sur le plan des règles intercommunales, le problème du foncier n'est pas le même entre Donges, Besné ou Pornichet. Il n'y a rien de péjoratif dans ce propos. La majorité de l'équipe municipale de Pornichet se bat contre l'opposition et se fait critiquer par la population. Une réunion publique est prévue ce soir au sujet d'une opération qui est uniquement du logement social. Je sais que je vais en prendre plein la tête, mais c'est normal. Mais c'est une volonté de la majorité municipale. Et la commune se retrouve avec des déficits sur des opérations qu'elle a signalés et au sujet desquels elle n'a pas de réponse. Il n'est pas possible de continuer ainsi et dès lors, la commune ne fera pas d'opérations pour répondre aux objectifs du PLH. La commune achète un terrain 200 000 € et le revend 40 000 € au bailleur social. C'est un ordre de grandeur. Il est normal que l'opposition municipale s'insurge. Et à côté de cela, la population dit qu'il n'y a pas besoin de faire de logements sociaux à Pornichet. Je ne sais pas comment on peut faire, mais il faudrait trouver une solution, parce que les communes ne sont pas comparables, à de multiples égards. D'ailleurs, on ne cesse de nous dire que Pornichet est une commune très riche. C'est bien la preuve que les communes de la CARENE ne sont pas comparables.

En l'occurrence, il s'agissait du PIC 2 et l'équipe municipale n'était pas la même, c'est vrai. Mais l'adjoint à l'urbanisme de Pornichet a prévenu la CARENE qu'une réunion devait se dérouler prochainement avec Jérôme et Alain, au début du mois de janvier. Le sujet sera abordé. Mais il est clair que Pornichet va arrêter. La commune a suffisamment de déficits liés à la loi SRU pour se dire qu'elle va essayer de ne pas payer d'amende grâce à cela, parce qu'elle a vraiment beaucoup de réserves. Mais elle arrête et il ne faudra pas venir me le reprocher.

Jérôme Dholland

Dans la problématique soulevée par Jean-Claude, il y a des éléments d'ordre différent. Il y a une délibération qui a été mûrie et que nous avons fait aboutir ensemble début 2016 au sujet des coûts d'acquisition foncière et leurs modalités de calcul.

Jean-Claude Pelleteur

Nous vous fournirons la différence par rapport à l'aide précédente.

Jérôme Dholland

C'est l'aide de la CARENE, telle qu'elle a été discutée et votée, qui intégrait notamment, dans certains cas, des coûts de renouvellement urbain. Dans certaines opérations, il n'y en a pas. Ce sont 50 € complémentaires. Au-delà, chaque commune a été étudiée, au regard de cette délibération, sous l'aspect de l'antériorité de la possession des terrains concernés. Pour Pornichet, en effet, un problème se pose : sur l'un des terrains en question, lorsque l'évaluation a été faite par les Domaines, ils n'ont pas regardé l'antériorité. Je ne sais pas quelles informations leur ont été transmises, mais l'évaluation des Domaines se situe à un niveau extrêmement important. Pour l'équipe municipale, cela a une répercussion faciale : le delta est légitimement choquant, même si c'est l'application du règlement de la CARENE en matière de coût d'acquisition, qui est un dispositif inédit par rapport à de nombreuses autres agglomérations. Mais en l'occurrence, la CARENE s'est effectivement fait doubler par les Domaines, peut-être par défaut d'information, parce que normalement, lorsqu'on leur cible clairement l'objectif d'une acquisition, ils ont tendance à faire des évaluations plus ajustées et plus basses, même s'il convient de rester prudent avec cette affirmation. Aujourd'hui, la question a été soulevée par Jean-Claude. Un certain nombre d'échanges ont eu lieu entre les services pour comprendre la problématique telle qu'elle était évoquée. La réponse que la CARENE a pu donner est qu'aujourd'hui, il existe un règlement qui fait état de cela et que l'on ne peut malheureusement pas adapter en cours de route, au cas par cas, sous peine de faire des erreurs. Par ailleurs, s'il y a un véritable déficit porté par la commune, il vient aussi se déduire des risques de pénalités auxquels s'exposent chacune des communes qui ne remplissent pas les objectifs de la loi SRU.

C'est aussi une forme d'engagement qui fait que l'on a des politiques volontaristes. L'intention était de se pencher sur ces questions de déficit foncier qui sont soulevées pour voir comment elles peuvent se travailler autrement pour que le cas de Pornichet ou d'autres communes soit analysé différemment, mais avec un angle d'attaque qui ne soit pas forcément celui de l'indemnité PLH d'acquisition de foncier. Il y a effectivement des difficultés pour la commune de Pornichet, à qui l'on a envie de dire de ne pas laisser tomber. Mais il n'est pas possible de changer les règles en cours.

Alain Bette

La raison pour laquelle il y a eu un temps de réponse certes long, est que nous voulions faire une réponse technique, respectant les règles de la délibération votée, sur la base du dossier présenté. Or nous n'avons ce dossier que depuis une quinzaine ou une vingtaine de jours. Certes, nous aurions pu répondre une semaine plus tôt, mais un dossier doit être instruit, étudié, analysé, et cela ne se fait pas en trois minutes. Faire une réponse simplement sur des paroles est un peu délicat, et l'on pourrait nous le reprocher. Nous avons donc fondé une réponse technique sur la base du dossier présenté officiellement. C'est la raison pour laquelle c'était un peu long.

Jean-Claude Pelleteur

Un courrier a été envoyé le 8 août.

Alain Bette

Certes, mais le dossier de demande de subvention, avec toutes les pièces et les éléments justificatifs, n'a été présenté qu'il y a quinze jours ou trois semaines, au grand maximum. Il faut également dire que la délibération qui a été votée par la CARENE fait d'elle l'une des seules collectivités des Pays-de-la-Loire qui accorde une subvention à cette hauteur. La seule autre collectivité qui accorde une subvention aussi forte, voire plus élevée dans certains cas, est Angers Loire Métropole. Mais elle est bien plus élevée à la CARENE que partout ailleurs. Beaucoup de collectivités n'accordent tout simplement aucune subvention : c'est la commune qui apporte gratuitement le foncier au bailleur, puisqu'il n'y a pas de subvention de l'EPCI. C'est ce qui se passe dans la très grande majorité des cas. Cela ne résout pas le problème immédiat, certes, mais cela montre que cette délibération de la CARENE est un acte très volontariste.

Là où Pornichet peut effectivement faire valoir ce problème de prime de renouvellement urbain, d'autres communes ont cette difficulté, non pas tant sur le coût du foncier, mais sur des coûts de dépollution ou de démolition qui sont importants et qui parfois, ne sont pas tellement éloignés des coûts de foncier que peut supporter Pornichet. Les problématiques ne sont pas les mêmes mais quelquefois, d'un point de vue financier, cela peut se rapprocher.

Alain Michelot

Pour compléter les propos de Jérôme et d'Alain Bette et en réponse à Jean-Claude, cette présentation, qui n'est d'ailleurs pas terminée, est une première information. C'est un diagnostic que l'on fait. Les Vice-Présidents et la Direction de l'habitat vont se rencontrer au mois de janvier pour étudier les stratégies à mettre en place pour que toutes les communes puissent profiter du portage financier de la CARENE. Si aujourd'hui, le prix du foncier à Pornichet est effectivement complètement différent de celui de Saint-Malo-de-Guersac ou des communes de Brière, il est tout à fait souhaitable que les communes comme Saint-André-des-Eaux et Pornichet puissent profiter du portage financier de la CARENE.

La stratégie doit être étudiée. Il convient d'examiner comment la mettre en place, suivant les capacités financières de l'intercommunalité, l'adéquation avec le PLH et aussi avec le PLUi qui est en cours d'élaboration.

Marie-Anne Halgand

Il a été dit qu'il fallait faire du portage foncier pour les opérations d'intérêt communautaire et en même temps, il a été dit qu'il fallait appliquer ces mesures foncières en compatibilité avec les PLU, mais aussi avec les outils fiscaux. Qu'est-ce que l'on entend par là ?

Ronan Marjolet

Lors des réflexions qui avaient été menées lorsque je suis arrivé à la CARENE, le bureau d'études qui nous avait aidés à confectionner ce plan d'action foncier abordait les questions des rétentions foncières. C'était avant la crise de 2008-2009. Aujourd'hui, il existe des outils fiscaux de majoration des taxes locales à destination des fonciers non bâtis des communes pour inciter les propriétaires à vendre des terrains. Il s'agit essentiellement de ce genre d'outillage fiscal qui vise plutôt à lier le foncier à la politique d'urbanisme. C'est bien une majoration de taxe, mais qui peut permettre de sortir du foncier qui est souvent un peu endormi. Cet aspect est aujourd'hui oublié dans un certain nombre de communes, parce qu'il y avait plutôt de la tension pour sortir des opérations. Mais dès lors qu'il existe un dynamisme immobilier plus fort, ces questions sont parfois intéressantes pour limiter la rétention foncière.

La suite de la présentation montrera les questions relatives aux coûts de portage et notamment le coût de portage dans certaines communes.

Les principes d'intervention de la CARENE, sur des opérations qui durent souvent deux à quatre années, sont d'abord le repérage d'opportunités ou de cibles avec les communes. Le repérage peut être lié à une maison en vente : on voit un panneau et l'on cherche à faire une acquisition amiable ou une préemption. Le ciblage peut aussi être lié à une opération de projet urbain dans laquelle on va faire des acquisitions amiables.

Ensuite, il est procédé à l'acquisition foncière. Après l'acquisition, on fait du proto aménagement : on prépare le terrain afin que le bailleur puisse bénéficier d'un terrain « facile à construire ». Ceci correspond au portage.

En parallèle, il y a un travail entre la commune, le bailleur et la CARENE sur la définition du projet immobilier : le nombre de logements qui seront créés, la surface au plancher définie, et sur la définition de travaux complémentaires. Il est aussi procédé à la définition du bilan du bailleur, avec le calcul de la subvention de la CARENE, qui correspond à 5 000 € par logement produit, ainsi qu'une subvention par rapport à la surface de plancher produite. Pour les opérations de renouvellement urbain, sur un foncier acheté puis démoli, la valeur est de 140 €/m² vendu au bailleur. Sur ce montant, il récupère une subvention qui correspond à 80 % de ce montant de cession. Enfin, une délibération de la CARENE acte le futur transfert de propriété et les services financiers constatent la moins-value qui est souvent enregistrée. En effet, une opération que l'on a achetée 100 000 €, par exemple, peut être revendue 20 000 ou 40 000 €. Il y a donc 80 000 ou 60 000 € qu'il faut constater en moins-value.

À propos des opérations de renouvellement urbain, aujourd'hui, les acquisitions foncières avec bâti et avec des démolitions à réaliser seront de plus en plus nombreuses. Elles pèseront aussi davantage dans le plan d'action foncier. Il y aura forcément un épuisement du stock de foncier « facile » : des propriétés communales, d'anciens stades de football obsolètes que l'on va transformer en opération de logements parce que l'on reporte un équipement ailleurs, un vieux hangar de la commune qui appartenait à un ancien artisan... Forcément, ces fonciers finiront par s'épuiser. Il y aura une multiplication des opérations sur des îlots bâtis et de moins en moins sur les zones d'extension. Avec le coût du foncier sur les zones U, les efforts financiers seront nécessairement plus importants. La pression foncière sur ces secteurs sera également plus importante, puisque l'enveloppe urbaine des communes va être réduite. Il sera nécessaire de procéder à des acquisitions dont on pourra mesurer le bilan de manière anticipée, c'est-à-dire de ne pas faire d'achats aveuglés et, pour chaque achat, d'essayer de construire un pré-bilan qui permette de savoir quelles dépenses la CARENE devra réaliser et quelles moins-values devront être constatées. Il faudra peut-être également faire des choix de portage contraints financièrement : tous les projets sont-ils opportuns ? Certains ne sont-ils pas trop chers ? S'ils produisent trop de logement, sont-ils qualifiés pour faire l'objet d'un portage par la CARENE ? Ce sont des questions qui peuvent être discutées, même s'il faut regarder au cas par cas, parce que l'on ne peut pas envisager toutes les densités de la même manière selon les communes. On va aussi assister à une augmentation des opérations de cinq à dix logements, voire des opérations de dix à vingt logements, dans les parties les plus denses des communes. C'est la définition d'un programme de PLH futur où il y aura plus de multi-sites que de grosses opérations qui pourront engendrer la réussite du PLH, avec la nécessité de faire des microsites avec de petites opérations. Cela correspondra aussi à des acquisitions d'opportunités ou des acquisitions ciblées qui vont coûter cher. Quant aux opérations de renouvellement urbain, elles sont rarement équilibrées.

Pour y remédier, des actions simples pourraient être envisagées. Nous pourrions vendre plus cher aux bailleurs, mais aujourd'hui, c'est hors de propos, parce qu'ils sont parfois aux limites de leurs possibilités d'achat. Nous pourrions aussi produire plus dense, puisque cela augmenterait le prix de cession. Mais aujourd'hui, ce n'est pas ce qui est souhaité. Pour réussir nos opérations, nous avons besoin d'adapter nos programmes à la forme urbaine de chaque quartier. Nous pourrions aussi décider d'acheter de moins en moins cher. Cela reste un objectif, mais pour réussir les opérations, on ne peut pas toujours acheter des biens à des niveaux de prix très bas. Si nous voulons réussir des acquisitions, notamment amiables, proposer les prix les plus bas, parfois, cela ne marche pas et malheureusement, le PLH ne nous permet pas d'attendre que le prix dégringole. Il faut donc acheter au bon prix, éventuellement sur des références basses, mais on ne peut pas tout demander aux propriétaires. Nous pouvons aussi essayer d'obtenir des subventions, mais aujourd'hui, elles sont de moins en moins nombreuses.

Il faut donc pouvoir aborder cette question du déficit foncier ou en tout cas, le comprendre, pour savoir quelle stratégie on met en œuvre. Le tableau, sur la diapositive 14, montre des exemples d'opérations réalisées avec portage de la CARENE et les montants de déficit. À Saint-Joachim et à La Chapelle-des-Marais, il y a des opérations qui ont bénéficié de subventions, notamment du CTD ou du Fonds de soutien à l'investissement local. Elles réussissent à être équilibrées, c'est-à-dire que le déficit par logement est très faible, puisqu'il est de 85 € ou de 1 000 € par logement, ou qu'il y peut même y avoir un petit bénéfice, très léger. Ce sont des opérations qui réussissent à s'équilibrer. En termes de portage des communes, on observe qu'à Pornichet, l'effort de la commune pour une opération a été de plus 24 000 € par logement. Certaines opérations, à Saint-André-des-Eaux ou à Pornichet, ont une interface avec la nécessité des communes de faire valoir leur effort pour les pénalités SRU.

Lorsque l'on se projette sur des bilans fictifs – puisqu'il s'agit de travaux préparatoires – d'opérations à La Chapelle-des-Marais, Saint-Joachim ou Saint-Malo-de-Guersac, mais également à Trignac, donc des communes briéronnes, on atteint très vite des déficits au logement qui se situent autour 15 000 ou 25 000 €. C'est le constat de la différence entre le coût de portage et le coût de cession auprès des bailleurs. Dans certains cas, on peut réussir à obtenir un peu de subventions. À La Chapelle-des-Marais et Saint-Joachim, les opérations peuvent bénéficier d'un fonds de soutien dont seules ces communes peuvent bénéficier. Pour les autres communes, les subventions sont très rares, pour le foncier. À Saint-Malo-de-Guersac, sur un îlot, pour 1 € acheté, il ne faut escompter que 0,50 € de recettes. Il faut avoir cela en tête lorsque l'on veut produire du logement social : on ne peut pas produire, en tout cas pas dans le modèle économique établi par la CARENE.

Lorsque l'on fait des simulations (diapositive 16) – c'est totalement virtuel, puisque ce n'est pas rattaché à une opération déjà préparée – sur des surfaces de 2 000 ou 2 500 m², qui permettent de construire quinze à dix logements, dans des communes comme Saint-André-des-Eaux ou Pornichet, on atteint très vite des seuils de poids du déficit importants. Ces opérations sont essentielles parce que ces communes doivent produire du logement social, mais l'euro mis par le plan d'action foncier ne sera jamais récupéré en recettes et ne pourra donc pas être réinvesti pour de nouvelles opérations. Il y a forcément un manque à gagner. La direction de l'urbanisme, la direction de l'habitat et les Vice-Présidents essaient de mieux appréhender ces questions à l'aune des objectifs du PLH pour évaluer ces montants et savoir s'il convient de fixer des règles sur le taux d'effort que doit appliquer la CARENE. Les opérations présentées sont tout à fait fictives, puisque 2 500 m² à Pornichet, même pour 600 000 €, serait une occasion à saisir. Cela reste un prix au mètre carré qui, pour Pornichet, est bas, en renouvellement urbain, malheureusement pour le PLH.

S'agissant du bilan des opérations, il ne faut pas oublier que celles-ci sont montées différemment : par les communes ou par la CARENE. Les ratios et les surfaces de logement produites ne sont pas exactement les mêmes. Il convient d'avoir une approche attentionnée pour correspondre à chaque spécificité communale. Néanmoins, les déficits sont plus ou moins comparables. Cela reste concret. Le nombre d'opérations est aujourd'hui insuffisant pour réaliser le PLH. Les réalités de portages sont nettement inférieures aux besoins. Il est nécessaire de les amplifier, notamment dans les communes qui sont en déficit. Le taux de déficit est presque toujours supérieur à 50 % sans subvention externe : sur 1 € qui est mis, il y a 0,50 € perdus. Les dépenses communales supplémentaires ne sont pas toujours bien étudiées : une opération avec une venelle ou un petit espace public implique forcément des dépenses communales – la voirie étant de compétence communale – qu'il faut financer, parce que les bailleurs ne sont pas capables, aujourd'hui, de financer des opérations avec des espaces publics généreux. Le taux d'effort n'intègre pas le montant des subventions de la CARENE par rapport à ce qu'affecte la Direction de l'habitat. En effet, les budgets qui sont présentés dans ce diaporama ne tiennent pas compte des subventions que la CARENE affecte à chaque opération.

Aujourd'hui, le cumul des déficits constatés atteint 2,6 M€ pour 155 logements. Ces 155 logements ne comptabilisent pas l'ensemble des objectifs du PLH. La Direction de l'aménagement a besoin de compléter cette information avec la Direction de l'habitat pour lister l'ensemble des nécessités du PLH et pouvoir évaluer l'effort de portage que la CARENE devrait réaliser et éventuellement, le poids du déficit que cela pourrait représenter.

Les travaux qui vont être menés consisteront donc à évaluer l'effort de la CARENE sur le déficit foncier, de définir des choix stratégiques pour que les opérations de renouvellement urbain avec des règles de déficit, l'identification des cibles, l'application de mesures réglementaires dans les prochains travaux du PLUi puissent être explorées afin d'établir des scénarios et une feuille de route. L'idée est que pour chaque commune, des cibles et du portage à réaliser soient définies, avec des conséquences financières connues par l'ensemble des Vice-Présidents.

Ce bilan est un peu complexe et difficile, parce qu'il faut faire des projections sur des opérations qu'il est de plus en plus nécessaire de définir.

Jérôme Dholland

Dans les règles à définir, il sera intéressant de savoir pour quel type d'opérations on incite à aller vers l'agence foncière plutôt que vers le portage foncier de la CARENE. Il faut que cela fasse partie des arbitrages premiers pour préciser aux communes que telle opération doit s'appuyer sur l'agence foncière ou sur la CARENE. La commune de Saint-André-des-Eaux a eu l'occasion de passer par l'agence foncière pour deux acquisitions, mais je n'avais pas compris que d'autres communes passaient par un portage de la CARENE pour des opérations qui, selon moi, étaient assez peu différentes. D'où la nécessité d'établir un principe clair. Cela ne signifie pas que le choix était mauvais, loin s'en faut. Maintenant, c'est fait, et le portage de l'agence foncière a été de bonne qualité en termes de conduite.

Jean-Claude Pelleteur

En ce qui concerne Pornichet, l'opération du Petit Canon n'est pas abandonnée parce qu'il y a des difficultés sur la zone Pornichet Atlantique (PAPA). Elle est repoussée parce que d'autres opérations vont arriver, notamment celle du camping des Lorientes, où la commune va pouvoir faire du logement social.

Par ailleurs, j'ai rencontré les contestataires de la zone PAPA et je les revois dans trois semaines, et les discussions sont plutôt bien parties dans la perspective d'une absence de contestation.

Michelle Burnet

Au sujet du Petit Canon, Ronan a parlé de temporisation. Un train de ZAD est passé au mois de septembre et c'est à l'occasion de cet échange que la commune de Pornichet a demandé à repousser l'opération. Une ZAD a vocation à préparer de la maîtrise foncière de longue durée. C'est parce que l'on s'attend à une dureté dans la possibilité d'avoir des échanges amiables avec les propriétaires qu'il est important d'aller le plus vite possible. D'après le propos de Jean-Claude Pelleteur, la porte de l'adjoint à l'urbanisme de Pornichet est ouverte pour que l'on puisse proposer de mettre en place cette ZAD dès le début de l'année 2017, pour que ces processus de maîtrise foncière s'enclenchent.

Jean-Claude Pelleteur

C'est bien cela.

Marie-Anne Halgand

Chaque commune, à partir du moment où elle a des terrains ou quelque chose qui peut intéresser ce dispositif, a intérêt à en parler à la CARENE, qui étudie toujours les opérations.

Ronan a parlé de l'opération Joliot-Curie / Du Bellay. La situation est comparable à celle du Petit Canon : pour l'instant, l'opération est abandonnée. La commune va réfléchir. Les courriers sont partis, mais pour l'instant, c'est en stand-by.

Par ailleurs, Ronan disait que l'espace public devait être payé par la commune parce que les bailleurs sociaux, dans l'équilibre de leurs opérations, ne pouvaient pas supporter cette charge. Je suis assez d'accord, mais dans les PLU, les bailleurs sociaux ne sont pas tenus d'avoir un nombre de places de parking. La commune paie l'espace public, le met à disposition, les bailleurs prennent les places de parking mais de plus, ils s'approprient des places d'espaces publics que la commune a construits à côté. Ce sont des choses qui doivent être réglées. Lorsqu'il y a des opérations, il faut vraiment tenir compte des places de stationnement privés et publics. Il faut bien les séparer, parce que dans les deux opérations qui ont été réalisées à Saint-Joachim, la Maison de la sage-femme et l'îlot Desbois, cela a engendré une zizanie épouvantable.

Le Président

Je propose aux Vice-présidents habitat et à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement de demander à un bailleur social (sauf Silène) de venir décortiquer une opération de renouvellement urbain et une opération publique d'aménagement.

2. Prise de compétence énergie (réseaux de chaleur) – Proposition de calendrier

Samuel Faure

Pour faire suite aux échanges qui ont eu lieu à la fin novembre sur le transfert de compétence en matière d'énergie et notamment, les exigences de calendrier associées, il a été proposé, à la demande de Jérôme Dholland, de revenir sur le contexte qui sous-tend ces réflexions, avec notamment la stratégie de déploiement des énergies renouvelables de la CARENE, les champs de compétence concernés, les étapes réglementaires et à titre d'exemple, le projet de Donges, qui est le premier qui pourrait sortir dans ce cadre-là, avec le rétro-planning correspondant pour les prochains mois.

La stratégie EnR part du constat que la production d'EnR atteignait péniblement 4 % de la consommation d'énergie finale du territoire à la fin 2012, à mettre en regard des objectifs nationaux votés dans la loi de transition énergétique .de

l'été dernier, qui sont à 32 %. L'étude qui a été menée conduit à un scénario volontariste qui fixe comme objectif, à l'horizon de 2030, de monter à 24 % d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie du territoire, ce qui correspond à une relocalisation de l'ordre de 160 M€/an de la facture énergétique qui aujourd'hui, sort du territoire en importation d'énergie essentiellement fossile.

S'agissant des filières qui présentent du potentiel, les gros enjeux se situent essentiellement dans la filière photovoltaïque pour la production d'électricité, dans la valorisation de déchets – il s'agit notamment de chaleur fatale d'origine industrielle, que l'on trouve sur la zone industrialo-portuaire – et dans la filière bois énergie. Ce sont les trois grands enjeux en termes de masse et de contribution au verdissement du mix énergétique local.

Quelques projets structurants ont été intégrés dans la stratégie, qui, même s'ils ne sont encore qu'à l'état de projets, pèsent lourd dans la conversion du mix énergétique. En premier lieu, le réseau de chaleur urbain, qui pourrait naître à Montoir-de-Bretagne et sur la zone portuaire de Saint-Nazaire à partir de chaleur fatale industrielle, pourrait produire 77 000 MWh et peut-être même davantage, si l'on en croit les derniers chiffres communiqués par Engie. Il existe donc un vrai enjeu de massification des consommations renouvelables à travers un réseau de chaleur, plutôt que des interventions ponctuelles sur des chaufferies en les prenant une par une. Des projets de transformation, à l'horizon de 2030, de l'alimentation des réseaux de chaleur existants, qui sont des projets privés, notamment chez Silène et à la Cité sanitaire, sont également à noter. Il y a aussi des enjeux importants en matière de production d'électricité renouvelable avec des centrales photovoltaïques au sol, notamment. Pour information, il y a un appel à manifestation d'intérêt du Grand Port maritime sur la commune de Montoir. Le Grand Port a sélectionné un développeur breton pour déposer une candidature aux prochains appels d'offres de la CRE pour une centrale au sol qui représente à peu près 15 000 MWh, donc une belle installation, sur des délaissés portuaires autour de la centrale Spem, à Montoir.

Deux principaux champs de compétence sont concernés : la création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid, puisque l'on peut imaginer, à terme, d'avoir des réseaux qui peuvent transporter du froid, même si ce n'est pas pour tout de suite, et la production d'électricité et de gaz renouvelables.

Il s'agit, à travers les réseaux de chaleur, de pouvoir produire de la chaleur qui sera potentiellement pour des équipements publics mais aussi revendue à des tiers. En termes d'étapes réglementaires, cela nécessite la création d'un service public à caractère industriel et commercial assorti d'un budget annexe assujéti à la TVA. Préalablement à cette création, le Conseil communautaire doit prendre la compétence « réseaux de chaleur ». Dans un délai réglementaire de trois mois, les communes doivent délibérer sur ce transfert de compétence et dans la foulée, un arrêté préfectoral actera ce transfert de compétence à l'échelon communautaire.

Un certain nombre de choses ont été précisées dans le rétro-planning. Le projet de Saint-André-des-Eaux est abandonné au profit d'une solution conventionnelle, compte tenu de l'incapacité à mobiliser les fonds « chaleur » sur ce projet un peu plus modeste. Ce n'est pas le cas à Donges. L'étude de faisabilité de Donges acte la possibilité et l'intérêt financier commun, pour la CARENE et pour l'EHPAD, d'aller vers un scénario mutualisé de production de chaleur. Du côté des besoins de la CARENE, pour la rénovation de la chaufferie de la piscine, le démarrage des travaux est prévu pour septembre 2018. Si l'on rétro-pédale, il est nécessaire d'attaquer des études de maîtrise d'œuvre au début de l'année 2018. Ils dureront environs six mois. Elles seraient prises en charge par le budget annexe. Il convient donc, au préalable, de créer le SPIC et d'ouvrir ce budget annexe, au plus tard à la fin de l'année 2017. Il faut donc, en amont, instruire le dossier de transfert de compétence en préfecture à l'horizon de juin 2017. Si l'on retranche les trois mois de délibération dans les communes, la prise de compétence de la CARENE devrait intervenir par délibération du Conseil communautaire au mois de mars 2017.

Marie-Anne Halgand

Où sont les quatorze ombrières de la stratégie ?

Samuel Faure

Elles sont sur des surfaces qui ont été identifiées par exercice cartographique en isolant les surfaces de parking. Les parkings de grandes surfaces ont notamment été retenus, mais pas uniquement. Ils pourraient faire l'objet d'équipements. Auchan, à Trignac, offre une surface importante, de même qu'à Océanis, différentes surfaces de parking qui ne sont aujourd'hui pas valorisées pour être valorisées. Ce sont des parkings existants.

Marie-Anne Halgand

Cela pourrait aussi être des parkings attenants à des salles de...

Samuel Faure

Non. Le raisonnement n'a pas été poussé sur des extensions.

Michèle Lemaître

Quand ce sujet a-t-il été évoqué en commission ? J'ai demandé à mon adjoint, mais il n'y avait rien sur la convocation.

Samuel Faure

C'est un sujet qui a été évoqué à plusieurs reprises en commission « transition écologique et énergétique ». Formellement, c'est depuis le mois de septembre.

Aujourd'hui, c'est une compétence qui n'est pas exercée par les communes. Il s'agit d'une prise de compétence.

Le Président

C'est la prise d'une compétence nouvelle, qui n'existe pas dans les communes. Il n'y a donc pas de transfert de compétence avec des charges.

Marie-Anne Halgand

L'interrogation qu'il y avait à Saint-Joachim a été levée. Il n'y aura pas de souci.

Le Président

Le document pourrait être envoyé à l'ensemble de Vice-Présidents. Ce doit être fait au mois de mars.

Michèle Lemaître

Ce qui m'avait fait réagir, la dernière fois, c'est que nous devons le faire pour décembre.

Jean-Claude Pelleteur

Nous avons été plusieurs à nous exprimer – David Samzun n'était pas présent ce jour-là – sur le sujet non pas de la prise d'une nouvelle compétence, mais du transfert de compétences consécutif à la loi NOTRe, qui amène une surcharge de travail pour les services et pour les élus, et qui génère aussi du trouble chez les citoyens. Il faudrait qu'à l'avenir, le tempo soit moins rapide. S'il y a un nouveau gouvernement, l'an prochain, il nous imposera peut-être un nouveau rythme.

Le Président

Il est certain qu'il y aura un nouveau gouvernement. Reste à savoir lequel...

3. Saint-Nazaire Agglomération Tourisme

Vivien Duthoit

Le Conseil communautaire sera amené à délibérer, le 13 décembre 2016, sur la création de la SPL, comme il était prévu dans la délibération du mois de septembre. À l'époque, les documents étaient en cours de finalisation et cette finalisation a été effectuée dans les temps. À une semaine de la séance du Conseil communautaire, il est proposé de présenter au Bureau les grandes caractéristiques de la future SPL, sachant que des échanges ont eu lieu avec des DGS et avec des élus sur les questions d'actionnariat. Il s'agit d'une présentation de synthèse.

La SPL s'appellera Saint-Nazaire Agglomération Tourisme, qui est un nom technique et assumé comme tel, pour ne pas interférer avec les marques existantes en matières de tourisme.

Le Conseil communautaire aura à délibérer sur les statuts de la SPL :

- le nom de la SPL ;
- l'objet social, qui ne présente pas de surprises, puisqu'il est identique à ce qui a été voté en septembre dans la délibération de principe, avec une mention générale supplémentaire, qui ajoute dans l'objet social : « et toutes actions se rapportant à ces missions de manière directe ou indirecte ». Comme pour toute SPL, elle peut avoir un objet plus large que les missions qui lui sont confiées ;
- le capital, à hauteur de 250 000 €, montant suffisant pour permettre à la SPL de fonctionner compte tenu des missions assez lourdes qui lui seront confiées, notamment en matière de gestion des équipements ;
- le nombre d'administrateurs, fixé à 18, qui le maximum légal, sachant qu'il y aura un administrateur qui représentera une assemblée spéciale de huit membres ;
- les censeurs, qui seront invités à tous les conseils d'administration. Ils seront quatre et auront une voix consultative. Ils n'auront donc pas le droit de vote, mais auront le même niveau d'information que les administrateurs. Il s'agit d'un statut symbolique, mais important. Ce ne sont pas des invités de droit et ils figurent dans les statuts ;
- le comité consultatif des acteurs du tourisme, qui est aujourd'hui obligatoire pour les SPL et dont l'existence est par ailleurs pertinente pour associer les acteurs privés. Un tel comité existe dans les SPL de Pornichet et de Cap Atlantique. Sa composition sera à définir, mais il rassemblera des restaurateurs, des hôteliers et les professionnels qu'il apparaîtra pertinent d'intégrer dans ce comité.

S'agissant de la constitution du capital, il faut préciser que compte tenu des délais dont dispose la CARENE pour créer cette SPL, le choix a été fait d'avoir deux phases distinctes, comme cela avait été le cas lors de la création de la SPL Sonadev, en 2013. La première phase, assez courte, permettra de créer la SPL, avec uniquement deux actionnaires : la CARENE et la Ville de Saint-Nazaire, ce qui permettra une meilleure réactivité pour la réunion des instances, pour la réunion des pièces nécessaires et pour la prise des délibérations permettant d'être au capital. Une fois que la société sera créée, la CARENE cédera les actions qu'elle aura prises en surplus aux actionnaires pressentis. Le 13 décembre, Conseil communautaire délibérera également sur ces projets de cession, dans le cadre d'une deuxième délibération. La CARENE sera donc déjà mandaté pour pouvoir céder ses actions aux partenaires coactionnaires identifiés et le conseil d'administration de la SPL, lorsqu'il sera créé, autorisera formellement ces cessions. Les autres actionnaires, notamment les communes, devront délibérer pour acheter ces actions. Ainsi, au lieu de délibérer pour approuver les statuts et être membres fondateurs dès l'origine, les communes délibéreront pour acheter ces actions. Il n'y a pas de différence de fond, ce n'est qu'une différence de processus. Il y aura donc deux actionnaires, un portage temporaire des actions par la CARENE, une cession ensuite et des délibérations à prévoir au 1^{er} trimestre 2017. L'objectif est qu'au mois de mai, au plus tard, l'actionnariat soit finalisé et que les censeurs soient intégrés. Ce sera la phase 2.

Dans la phase 1, le conseil d'administration serait assez simple. Il y aurait 18 administrateurs : quinze pour la CARENE, trois pour la Ville de Saint-Nazaire, qui aurait ainsi 16,7 % du capital. La présence de la Ville de Saint-Nazaire au conseil d'administration s'explique par la nécessité d'avoir deux associés pour créer la SPL. Elle ne peut être créée uniquement avec la CARENE.

La phase 2 correspond à la composition du conseil d'administration, donc à la désignation des administrateurs qui auront un droit de vote associé à la détention du capital. Il y aura toujours 18 administrateurs : dix pour la CARENE, trois pour la commune de Saint-Nazaire, un pour la commune de Pornichet, un pour la commune de Saint-André-des-Eaux, un pour Cap Atlantique, un pour le Département de Loire-Atlantique et un dernier pour représenter l'assemblée spéciale. Cette répartition des sièges correspond à un montant du capital qui est défini. Le nombre de dix administrateurs pour la CARENE n'est pas neutre parce qu'il permet de s'assurer en particulier d'avoir une représentation des Maires ou en tout cas, des communes de la CARENE, au CA.

Toujours dans cette deuxième phase, une assemblée spéciale sera désignée. Elle comprendra huit membres : les sept communes dont le montant en capital est insuffisant pour pouvoir être directement représentées au conseil d'administration, ainsi que la Région des Pays-de-la-Loire. Pour ce qui concerne les communes, les montants qui avaient été indiqués dans les échanges avec les DGS allaient de 1 000 € à 1 6000 €. Compte tenu des derniers échanges sur la composition du capital, il est finalement nécessaire d'ajouter 100 à 300 € en fonction des communes. La différence entre les communes s'explique par le fait que l'on a essayé de prendre en compte la population. Les communes de plus de 6 000 habitants sont actionnaires à hauteur de 1 900 € et les communes de moins de 6 000 habitants, à hauteur de 1 100 habitants. C'est un principe assez basique mais cela permet d'avoir une clé relativement équitable. La Région des Pays-de-la-Loire a accepté d'être actionnaire, ce qui lui permet, le jour venu et si elle le souhaite, de confier des missions à la SPL. En tant qu'actionnaire, c'est obligatoire. En revanche, elle souhaite être à un niveau limité d'actionariat, du même ordre que celui qu'elle a dans Cap Atlantique, par exemple. Le montage de la SPL de la CARENE est le même que celui de celle de Cap Atlantique : la Région fait partie de l'assemblée spéciale et est très minoritaire dans cette assemblée spéciale.

Les censeurs, qui seront systématiquement invités aux conseils d'administration, ont tous donné leur accord. Il y aura un représentant du Parc de Brière, un représentant du comité des acteurs du tourisme, un représentant de la CCI de Nantes Saint-Nazaire, qui est très satisfaite d'avoir été invitée, parce que c'est une originalité du territoire : ce n'est pas le cas à Cap Atlantique, par exemple. Sa représentation est intéressante, parce que la CCI mène des actions en matière de tourisme. Enfin, il y aura également un censeur représentant de Nantes Métropole, compte des liens étroits qui existent entre les deux agglomérations.

Le nombre de membres du conseil d'administration réuni sera donc de 22, dont 18 ayant voix délibérative.

Guillaume Saupin

Dans la proposition politique qui est soumise à l'échange des élus de la CARENE pour la première phase, les membres qui sont proposés sont les dix maires ainsi que Patrice Bulting, Martin Arnout, Gaëlle Bénizé, Éric Provost et Lydie Mahé, ces derniers en particulier pour la phase transitoire des quelque quatre ou cinq premiers mois. Dans la phase 2, il y aura neuf maires et Patrice Bulting, le 10^e maire pouvant faire partie de l'assemblée spéciale. Il est proposé que ce soit Alain Michelot, puisque cette assemblée spéciale est représentante d'un collectif de deux communes, qui pourrait rejoindre les collègues maires au conseil d'administration par ce biais-là. Au-delà du conseil d'administration, il y a une autre instance dédiée : l'assemblée générale. La proposition qui est faite à cet endroit est d'articuler le mandat donné à Jean-Claude Pelleteur, compte tenu de l'importance de la vice-présidence en charge du tourisme sur ce sujet, et de proposer à Michèle Lemaître, pour rester dans l'univers de la commission de développement économique, qui suit la question touristique de manière globale, d'être suppléante.

Du côté de Saint-Nazaire, la réflexion qui s'est portée sur la phase transitoire et sur la phase durable a été approchée avec une logique thématique. Il a été proposé à Jean-Jacques Lumeau, adjoint à la culture de Saint-Nazaire, à Vincent Séguéla, adjoint de centre-ville et en charge du commerce, ainsi qu'à Nicolas Carrey, qui est subdélégué auprès de

Jean-Jacques Lumeau sur la question du patrimoine, à Saint-Nazaire, d'être les trois représentants nazairiens au sein du conseil d'administration pour ce qui concerne la Ville.

Telles sont les propositions d'organisation politique autour de la vie de cette future instance.

Jérôme Dholland

Quelle est l'articulation entre le CA et l'assemblée générale ? La plupart du temps, les membres du CA sont de fait membres de l'assemblée générale, mais tel que c'est décliné, cela laisse penser que ce n'est pas organisé ainsi.

Vivien Duthoit

L'avocat qui accompagne cette création a précisé cette articulation. Concrètement, chaque actionnaire est membre de l'assemblée générale et y est invité. Il porte avec lui les voix qui correspondent à son actionnariat. Dès lors, à l'assemblée générale, il y aura un représentant de la CARENE, un représentant de Saint-André-des-Eaux, un représentant de Pornichet, un représentant de Cap Atlantique, etc., chacun ayant un nombre de voix et représentant l'actionnaire dans sa globalité avec le nombre de voix correspondant. La logique n'est donc pas une logique de représentation individuelle, comme c'est le cas du conseil d'administration, mais une logique d'actionnaires. Aussi la composition de l'AG et celle du conseil ne sont pas les mêmes. Mais il y aura tout de même du monde à l'assemblée générale, parce qu'au lieu d'avoir dix représentants de la CARENE, il n'y en aura qu'un seul au nom de la CARENE. A priori, c'est de cette manière que fonctionne la Sonadev. La composition est un peu différente et il y a beaucoup moins de représentants de la CARENE à la Sonadev, où la répartition n'est pas la même. Normalement, les réunions d'assemblée générale ont lieu en même temps que les conseils d'administration ou en tout cas, dans l'enfilade. Mais en termes de désignations et de représentants, c'est l'organisation qui a été indiquée comme pertinente. Il y a donc un représentant qui porte l'ensemble de la voix de la CARENE. Ainsi, la Ville de Pornichet devra désigner un autre représentant que Jean-Claude Pelleteur.

Guillaume Saupin

En effet, chaque communauté actionnaire présente au titre de la CARENE au conseil d'administration ou à l'assemblée spéciale devra désigner ses propres représentants.

Marie-Anne Halgand

Comment le nom de la société a-t-il été choisi ?

Le Président

Il n'y a pas eu de débat sur le nom, puisque j'ai fait le débat avec moi-même. Sachant que ce n'est pas une marque et qu'il fallait aller vite, il valait mieux que le nom soit générique et le plus simple possible. Je considère que le nom d'une SEM n'est pas une marque ou un élément de communication. Par souci de transparence et de clarté, j'ai demandé que dans la délibération, il ne soit pas prévu de jetons de présence.

Jérôme Dholland

L'acronyme est SNAT.

Le Président

C'est un nom technique, ce n'est pas une marque. L'essentiel était de déposer un nom pour aller vite. La marque, elle, a une importance dans les stratégies touristiques, mais c'est un autre débat.

Il convient de remercier les services qui ont travaillé sur le sujet, qui n'était pas aussi simple qu'il n'y paraît.

Vivien Duthoit

En termes de calendrier, les prochaines échéances sont les suivantes :

Pour le Conseil communautaire :

- Conseil communautaire du 13 décembre : approbation des statuts et futures cessions d'actions ;
- Conseil communautaire du 7 février, potentiellement, approbation d'un principe de délégation de service public ;
- Conseil communautaire du 21 mars : attribution de cette DSP, si c'est bien le montage qui est retenu, auquel cas ce sera un marché. Il n'y aura donc pas nécessairement de délibération ;

Pour les conseils municipaux :

- Conseil municipal de Ville de Saint-Nazaire du 16 décembre : approbation des statuts ;
- Conseil municipaux des autres actionnaires : 1^{er} trimestre 2017.

Pour les réunions des instances de la SPL, l'AG constitutive est prévue début février. Il faut consulter les agendas. L'objectif est d'avoir une SPL opérationnelle au 1^{er} avril 2017.

Jean-Claude Pelleteur

Qui portera ce sujet lors du prochain Conseil communautaire ?

Le Président

Toi. Cela n'a pas l'air de t'enthousiasmer.

Jean-Claude Pelleteur

Lors du Conseil municipal de Pornichet, la semaine dernière, j'ai fait des croquis pour être le plus pédagogue possible. Il y a un élu qui reposera les mêmes questions. Mais même pour le commun des mortels, les gens ont dû mal à comprendre, malgré toute la pédagogie déployée.

Le Président

Mais tu seras encore meilleur au Conseil communautaire, puisque tu l'auras déjà fait.

Jean-Claude Pelleteur

Il faudra faire quelques petits croquis.

Vivien Duthoit

Au-delà de la délibération technique sur la création de la SPL, il a la présentation de l'ambition en matière de tourisme, et c'est celle-ci qui sera importante, au moment de la délibération.

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