

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 06 OCTOBRE 2016**

Délibération
n° 2016.10.309

**Etablissement
public foncier de
Poitou-Charentes :
avenant n°1 à la
convention projet
"Quartier du
Pontouvre" sur la
commune de
Gond-Pontouvre**

LE SIX OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **30 septembre 2016**

Secrétaire de séance : Bernard DEVAUTOUR

Membres présents :

Jean-François DAURE, Marie-Hélène PIERRE, Denis DOLIMONT, Fabienne GODICHAUD, Jacky BOUCHAUD, Gérard DEZIER, Yannick PERONNET, Bernard CONTAMINE, Anne-Marie BERNAZEAU, Guy ETIENNE, Vincent YOU, François NEBOUT, André BONICHON, Gérard BRUNETEAU, Francis LAURENT, Véronique ARLOT, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Patrick BOURGOIN, Sylvie CARRERA, Samuel CAZENAVE, Stéphane CHAPEAU, Françoise COUTANT, Catherine DEBOEVERE, Bernard DEVAUTOUR, Bernadette FAVE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Nicole GUENOLE, Joël GUITTON, Elisabeth LASBUGUES, Bertrand MAGNANON, Catherine MAZEAU, Daniele MERIGLIER, Marie-Claude MONTEIL, Catherine PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Bernard RIVALLEAU, Olivier RIVIERE, Zahra SEMANE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

Ont donné pouvoir :

Danielle BERNARD à Gérard DEZIER, Danielle CHAUVET à Elisabeth LASBUGUES, Véronique DE MAILLARD à Philippe VERGNAUD, Armand DEVANNEAUX à Annette FEUILLADE-MASSON, François ELIE à Xavier BONNEFONT, Isabelle LAGRANGE à Vincent YOU, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Annie MARAIS à Catherine DEBOEVERE, Jean-Luc VALANTIN à Yannick PERONNET

Excusé(s) :

Michel GERMANEAU, Isabelle FOSTAN, Mireille BROSSIER, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Nicole GUIRADO, André LANDREAU, Annie MARC

Absent(s) :

Danielle BERNARD, Danielle CHAUVET, Véronique DE MAILLARD, Armand DEVANNEAUX, François ELIE, Isabelle LAGRANGE, Philippe LAVAUD, Annie MARAIS, Jean-Luc VALANTIN

DELIBERATION
N° 2016.10.309

AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE /
URBANISME

Rapporteur : Monsieur le Président

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES : AVENANT N°1 A LA CONVENTION PROJET "QUARTIER DU PONTouvre" SUR LA COMMUNE DE GOND-PONTouvre

La convention projet n°CCA 16-14-025 a été signée le 4 mai 2015 entre la ville de Gond-Pontouvre, GrandAngoulême et l'EPF Poitou-Charentes en application de la convention cadre n°CC 16-14-002 qui porte sur la mise en œuvre du volet foncier du plan local de l'habitat de GrandAngoulême.

Dans ce cadre, l'EPF a réalisé une étude capacitaire et de faisabilité au terme de laquelle 4 îlots présentant des enjeux en renouvellement urbain et en densification urbaine ont été identifiés sur le territoire de la ville de Gond-Pontouvre.

Les perspectives de développement de ces îlots étant connues, la ville de Gond-Pontouvre souhaite désormais engager une démarche d'action qui se traduit par l'adoption d'un avenant n°1 à la convention dont le principal objet consiste en la modification des périmètres d'intervention.

L'avenant n°1 vise en premier lieu à inscrire chacun des ilots identifiés, soit en périmètre de veille foncière, soit en périmètre de réalisation.

- 1 Le projet « Site route de Paris »** est inscrit en périmètre de veille et consiste en une opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau de la route de Paris. L'intervention foncière sur cet îlot revêt comme principal intérêt la requalification de la route de Paris par une lourde opération de démolition-reconstruction afin de l'élargir et de la sécuriser, ce qui permettra d'affirmer son caractère commercial.

Même si des études seront nécessaires afin de définir les opérations réalisables sur ce périmètre, le droit de préemption sera dès à présent délégué à l'EPF qui préemptera au cas par cas en accord avec la commune.

- 2 Les autres îlots pour lesquels des projets sont définis** seront inscrits en périmètre de réalisation.

L'EPF engagera les négociations amiables sur l'ensemble de ces périmètres avec l'accord de la commune.

En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée.

- ➔ Le projet 1 concerne **l'îlot compris entre la rue des Anglades et la rue Pasteur** qui présente des enjeux en densification de l'urbanisation. La commune souhaite développer une opération d'habitat (type éco-quartier) intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux.
- ➔ Le projet 2 concerne **l'îlot du Moulin de Pontouvre** composé notamment d'un ancien moulin et d'une chapelle situé au bord de la Touvre. La commune souhaite engager une opération en renouvellement urbain et en réhabilitation afin de valoriser les éléments patrimoniaux de cet axe structurant constituant la porte d'entrée Nord de l'agglomération d'Angoulême par Gond-Pontouvre.

- ➔ Le projet 3 concerne **l'îlot de la rue de Foulpougne** et de la route de Paris qui présente des enjeux en densification de l'urbanisation (présence de fonds de jardin). La commune souhaite voir sur cet îlot se développer une opération d'habitat structurant en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux.
- ➔ Le projet 4 concerne **le lotissement des Sablons**, la commune souhaite réaliser sur deux parcelles (situées route des Fours à Chaux) une opération d'acquisition-démolition afin de sécuriser les accès du lotissement des Sablons.

Par ailleurs, l'avenant n°1 créé un **périmètre d'étude** qui correspond au quartier du Pontouvre. Le référentiel foncier aura pour objet de définir les besoins du territoire et pour finalité de déterminer avec précision les projets réalisables.

Enfin, afin de tenir compte des nouveaux périmètres, l'avenant porte l'engagement financier maximal de l'EPF de 500 000 à 1 000 000 d'euros HT.

Dès lors, cet avenant contribue à atteindre les objectifs fixés par le PLH et à respecter les dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Vu l'avis favorable de la commission aménagement durable du territoire du 13 septembre 2016,

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°1 à la convention projet n°CCA 16-14-025 visant à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre bourg de la commune de Gond-Pontouvre ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à signer ledit avenant et tout document afférent.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 14 octobre 2016	<u>Affiché le :</u> 14 octobre 2016



AVENANT N°1 A LA CONVENTION PROJET N°CCA 16-14-025 VISANT
A LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES A LA
REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16-14-002

ENTRE

LA COMMUNE DE GOND PONTOUVRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville de Gond-Pontouvre, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16160 GOND-PONTOUVRE – représentée par son maire, Monsieur Gérard DEZIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2014,

Ci-après dénommée « la Ville » ;

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, Monsieur Jean François DAURÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 05 février 2015,

Ci-après dénommée « Grand Angoulême » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2016-..... en date du 14 juin 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention projet signée le 4 Mai 2015 (annexe n°1), une étude réalisée par l'EPF a permis d'identifier à l'échelle du périmètre d'études de la convention quatre ilots présentant des enjeux en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation. Une étude capacitaire et de faisabilité financière a été réalisée sur chacun de ces quatre ilots et a donné des perspectives de développement de l'urbanisation pour chacun de ces ilots.

La commune de Gond-Pontouvre souhaite désormais engager une démarche d'action foncière sur ces quatre ilots. A ce titre, dans le cadre de cet avenant n°1 à la convention projet, ces derniers sont soit inscrits en périmètre de veille foncière, soit en périmètre de réalisation.

Par ailleurs, la commune a sollicité l'EPF pour une opération en renouvellement urbain sur une propriété bâtie au niveau de la route des fours à chaux où une opération de lotissement est en cours.

Enfin, au regard de ces ajustements, il convient de modifier le montant de l'enveloppe financière de la convention qui est désormais portée à un million d'euros.

Ainsi, les articles 2, 3 et 12 de la convention projet doivent être modifiés dans le cadre de cet avenant.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

L'article 2 de la convention initiale est modifié ci-dessous

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Ville pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au quartier du Pontouvre (carte en annexe n°2).

La Ville s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Ville.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire
- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.

Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la Ville au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

La Ville possède les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés (PLU)
- PLH 2014-2020
- Etude de requalification de la Route de Paris

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Projet 1 : Opération en **renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau de la route de Paris**

Site : Rue de Paris

L'intervention foncière sur cet îlot revêt comme principal intérêt la requalification d'un linéaire commercial de la route de Paris par une lourde opération de démolition-reconstruction. Le but de l'intervention serait ainsi d'élargir et de sécuriser la route de Paris par une opération de démolition-reconstruction. Cette opération permettrait alors d'affirmer le caractère commercial de la route de Paris.

Par ailleurs, cet îlot présente également des enjeux importants en densification de l'urbanisation au niveau de la Touvre où des programmes de logements pourraient être aménagés.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de veille active sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Sur ces périmètres de veille, Grand Angoulême délèguera à l'EPF son droit de préemption urbain.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur la carte jointe en annexe.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Projet 1 : Opération en densification de l'urbanisation au niveau de l'îlot compris entre la rue des Anglades et la rue Pasteur

Site : Ilot compris entre la rue des Anglades et la rue Pasteur

La commune a l'ambition de développer une opération d'habitat sur cet îlot identifié présentant des enjeux en densification de l'urbanisation. Ce projet de type éco-quartier intégrera une part minimum de logements locatifs sociaux.

Projet 2 : Opération en renouvellement urbain et en réhabilitation de l'îlot du Moulin du Pontouvre

Site : Ilot du Moulin du Pontouvre

Située au bord de La Touvre, cet îlot composé notamment d'un ancien moulin et d'une chapelle constitue la porte d'entrée Nord de l'agglomération d'Angoulême par Gond-Pontouvre.

Au regard de l'image que cet îlot confère sur cet axe structurant, la commune souhaiterait y engager une opération en renouvellement urbain et en réhabilitation dans le but notamment de valoriser les éléments patrimoniaux (bâti, rivière).

Projet 3 : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau d'un îlot compris entre la rue de Foulpougne et la route de Paris

Site : Ilot de la rue de Foulpougne et de la route de Paris

Dans le cadre de sa volonté de requalifier le linéaire de la route de Paris, porte d'entrée Nord de l'agglomération d'Angoulême, la commune de Gond Pontouvre souhaiterait qu'une opération d'habitat structurant en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation soit développée au niveau d'un îlot compris entre la route de Paris et la rue de Foulpougne. Cette opération intégrera une part minimum de logements locatifs sociaux.

Cet îlot composé de bâtisses dégradées présente également d'importants enjeux en densification de l'urbanisation par la présence de plusieurs fonds de jardin.

Projet 4 : Lotissement des Sablons

Site : Parcelles cadastrées B 4366 et B 1664 – Route des Fours à Chaux

Un lotissement, Les Sablons, développé au niveau d'une vaste dent creuse située en cœur de ville est aujourd'hui en cours de commercialisation au niveau de la route des Fours à Chaux. Cependant, l'accessibilité au lotissement par cette rue très passante présente aujourd'hui des problèmes de sécurité en raison de la présence d'une habitation qui contraint la visibilité pour les entrées/sorties de ce lotissement.

La commune souhaite ainsi que cette habitation soit acquise puis démolie afin de sécuriser l'accessibilité au lotissement.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre en concertation avec la commune. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.

Sur l'ensemble du périmètre de réalisation, Grand Angoulême délèguera à l'EPF le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale, qui est ainsi réécrit.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **UN MILLION D'EUROS HT** (1 000 000 HT).

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

ARTICLE 12. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

12.2 Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers ⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;

- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

(1) Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Les conditions de tarification et de cession

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, remplaçant l'article 12.3 qui est ainsi réécrit.

Ces dispositions étant plus favorables pour la collectivité, elles s'appliquent rétroactivement à la signature de la convention

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La commune
de Gond-Pontouvre
représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération
Grand Angoulême
représenté par son Président

Gérard DEZIER

Jean François DAURÉ

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert
BLAISON
n° 2016/..... du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 16-14-025,
Annexe n°2 : Plan général des périmètres de la convention

Commune de Gond-Pontouvre
Périmètres d'intervention de l'EPF
Requalification du centre-bourg avenant n°1

Périmètre d'intervention de l'EPF

- périmètre d'études (36 ha)
- périmètre de veille (2,4 ha)
- périmètre de réalisation (2,2 ha)

Commune de Gond-Pontouvre
Périmètres d'intervention de l'EPF
Requalification du centre-bourg avenant n°1

Périmètre d'intervention de l'EPF

- périmètre d'études (36 ha)
- périmètre de veille (2,4 ha)
- périmètre de réalisation (2,2 ha)

Commune de Gond-Pontouvre
Périmètres d'intervention de l'EPF
Requalification du centre-bourg avenant n°1

Périmètre d'intervention de l'EPF

- périmètre d'études (36 ha)
- périmètre de veille (2,4 ha)
- périmètre de réalisation (2,2 ha)

Périmètre d'intervention de l'EPF

	périmètre d'études (36 ha)
	périmètre de veille (2,4 ha)
	périmètre de réalisation (2,2 ha)

Périmètre d'intervention de l'EPF

	périmètre d'études (36 ha)
	périmètre de veille (2,4 ha)
	périmètre de réalisation (2,2 ha)

Périmètre d'intervention de l'EPF

	périmètre d'études (36 ha)
	périmètre de veille (2,4 ha)
	périmètre de réalisation (2,2 ha)

Périmètre d'intervention de l'EPF

	périmètre d'études (36 ha)
	périmètre de veille (2,4 ha)
	périmètre de réalisation (2,2 ha)