



25 Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME  
Tél. 05 45 38 60 60

DGA Patrimoine public et environnement –  
Stratégie foncière et immobilière

N° 2024 - D - 330

## DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE SERS, GRANDANGOULEME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE – AVENANT N°1 – ANNULE ET REMPLACE LA DECISION N°161 DU 28 JUIN 2024

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, la délibération n°250 en date du 26 septembre 2019, approuvant la convention opérationnelle d'action foncière avec la commune de Sers et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF) et GrandAngoulême, pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg,

Vu, la délibération du conseil communautaire portant délégation de fonction au président,

Vu, l'arrêté n°90 du 23 mars 2022 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Pascal MONIER en sa qualité de conseiller délégué membre du bureau, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

Vu, la convention n°16-19-140 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune de Sers, GrandAngoulême et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu, la décision n°161 du 28 juin 2024 portant approbation de l'avenant n°1 à la convention visée ci-dessus,

Considérant que depuis lors, l'octroi d'une minoration foncière a été retiré à la demande de la commune de Sers et de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

#### DECIDE

**Article 1<sup>er</sup>** – Est annulée la décision n°161 du 28 juin 2024.

**Article 2** – Est approuvé l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-19-140 dont l'objet est le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg, entre la commune de Sers, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême.

**Article 2** - L'avenant n°1 a pour objet :

- de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- création d'un article sur les modalités d'engagement financier global au titre de la convention.

Pour rappel, GrandAngoulême est garant du respect de la convention cadre et des orientations de développement urbain et n'intervient pas financièrement.

**Article 3** - Monsieur le directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 07 NOV. 2024

Pour le Président,  
Le conseiller délégué, membre du bureau

Reçu en Préfecture  
Le : 07 NOV. 2024  
Affiché ou notifié  
Le : 07 NOV. 2024

Pascal MONIER

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pascal MONIER". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized initial 'P' on the left and the name "MONIER" written below it in a smaller, more standard font.

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°1 DE DUREE ET DE PAIEMENT ANTICIPE ECHELONNE A LA CONVENTION  
OPÉRATIONNELLE N°16-19-140  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE-  
BOURG  
ENTRE  
LA COMMUNE DE SERS (16)  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME (16)  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

**La Commune de Sers dont le siège est situé – Le Bourg – 16410 Sers représentée par son maire, Monsieur Roland VEAUX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
ci-après dénommée « la collectivité » ;**

**d'une part,**

**La communauté d'agglomération Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME – représentée par son président Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire du .....,  
ci-après dénommée « la CDA du Grand Angoulême » ;**

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau .....,**

**ci-après dénommé « EPFNA » ou l'Etablissement ;**

**d'autre part**

## **PRÉAMBULE**

A la suite de l'acquisition d'un ensemble immobilier réalisée dans le cadre de la convention de réalisation n° 16-19-140 pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg, il convient de signer un avenant n°1 afin de prolonger la convention pour permettre d'une part la cession d'une partie du foncier à un porteur de projet pour une activité de restauration, avec en parallèle l'attribution d'une minoration foncière, et d'autre part la cession du foncier restant à la commune via un paiement anticipé échelonné.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Cet article vient modifier l'ARTICLE 4. « Durée de la convention » de la convention initiale*

La convention sera échue au 31/12/2026.

### **ARTICLE 2 – AJOUT D'UN PAIEMENT ANTICIPE ECHELONNE**

*Cet article vient créer un point 3.1 à l'ARTICLE 3. « Engagement financier global au titre de la convention » de la convention initiale*

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour l'opération 16-19-140-002.

#### **a) Dispositions et contexte.**

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

Dans le cadre du rachat du foncier cadastré A n°987-989 par la commune de Sers, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la commune de Sers, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. L'échelonnement engage la commune à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel du bien et n'entre en nue-propriété qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

#### **b) Annuités et échéanciers**

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Afin de calculer les annuités, il est rappelé que l'EPFNA a acquis le bien susmentionné pour un montant de 38 999€ HT. La commune est propriétaire de l'usufruit temporaire du bien, acquis à hauteur de 1€ HT.

Des dépenses supplémentaires s'ajoutent au cours du portage, notamment des frais d'assurance et le paiement de la taxe foncière. Au 02/05/2024, le stock financier porté par l'EPFNA s'élève à 40 439,95€ HT.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la Personne publique garante, soit la Commune de Sers, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Personne publique garante rachète en plusieurs temps le bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel jusqu'au 31 décembre 2026, de la manière suivante :

- Avant le 31 décembre 2024, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de 15 000€ ;
- Avant le 31 décembre 2025, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de 13 000€ ;
- Le 31 décembre 2026 signature d'un acte authentique notarié entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions au profit de la Personne publique garante.

#### c) Règlement des échéances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). La Personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant et de la convention initiale auxquels il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et la convention initiale auxquels il se rattache. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention initiale auxquels il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

#### d) Calcul du prix de cession

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'EPFNA, duquel les recettes éventuelles sont déduites.

Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock.

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune de Sers ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient total déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au 2ème trimestre 2026, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la Commune de Sers. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

#### *La restitution des sommes trop perçues*

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur de stock final soit éventuellement inférieur au montant prévisionnel. S'il s'avère que la Commune de Sers a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande. Le remboursement se fera avec déduction de l'éventuelle facture d'apurement.

Il est en de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière finalement le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la Commune de Sers.

#### **L'apurement des comptes**

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, comme la

taxe foncière au titre de l'année 2026), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

#### **Transfert de propriété et de jouissance**

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la Commune de Sers. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité ne devient propriétaire qu'à compter du jour de la signature de l'acte de cession correspondant au foncier susvisé en sa forme authentique.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à ..... , le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de Sers  
représentée par son maire

La communauté d'agglomération  
Grand Angoulême  
représentée par son président,

L'établissement public foncier de  
Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son directeur général,

Roland VEAUX

Xavier BONNEFONT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° ..... en date du .....

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° 16-19-140