

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

DGA-Patrimoine public et environnement –
Stratégie foncière et immobilière

**CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE
POUR LA REQUALIFICATION D'UN ENTREPOT EN VUE
D'UNE OPERATION MIXTE ENTRE LA COMMUNE DE
ROULLET-SAINT-ESTEPHE, GRANDANGOULEME ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE
AQUITAINE-AVENANT N°5**

N° 2025 - D - 043

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, la délibération n°230 du conseil communautaire en date du 30 mars 2017, approuvant la convention cadre « centres bourg et foncier commercial ancien » entre l'établissement public foncier et GrandAngoulême,

Vu, la délibération n°43 du conseil communautaire en date du 4 avril 2019, approuvant la convention opérationnelle n°16-19-096 d'action foncière pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte entre l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF-NA), la commune de Roullet-Saint-Estèphe et GrandAngoulême,

Vu, la délibération n°401 du 17 décembre 2020, approuvant l'avenant n°1 dont l'objet est la modification du périmètre d'intervention du projet initial,

Vu, la délibération n°246 du conseil communautaire du 9 décembre 2021 portant délégation d'attribution de conseil au Président,

Vu, la décision n°69 du 30 mars 2022, approuvant l'avenant n°2 dont l'objet est la modification du périmètre d'intervention et le montant d'engagement financier de la convention opérationnelle n°16-19-096,

Vu, la décision n°70 du 30 mars 2022, approuvant l'avenant n°3 dont l'objet est la modification du périmètre d'intervention et l'intégration dans l'octroi par l'EPF-NA de l'enveloppe de minoration foncière SRU pour un montant plafond de 60 000 € HT.

Vu, la décision n°266 du 14 septembre 2022, approuvant l'avenant n°4 dont l'objet et de convenir des modalités de remboursement des sommes dépensées dans le cadre de l'opération, par la commune de Roullet-Saint-Estèphe à l'EPF-NA.

DECIDE

Article 1^{er} – Est approuvé l'avenant n°5 à la convention opérationnelle n°16-19-096 relative à l'action foncière pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte passée entre la commune de Roullet-Saint-Estèphe, GrandAngoulême et l'EPF-NA.

Article 2 – L'avenant a pour objet de :

- Mettre à jour des documents cadre d'intervention de l'EPF NA ;
- Prolonger de la durée de la convention qui est portée au 31 décembre 2026.

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

Article 3 – Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le **'18 FEV. 2025'**

Pour le Président,
Le Conseiller délégué, membre du bureau,

Reçu en Préfecture

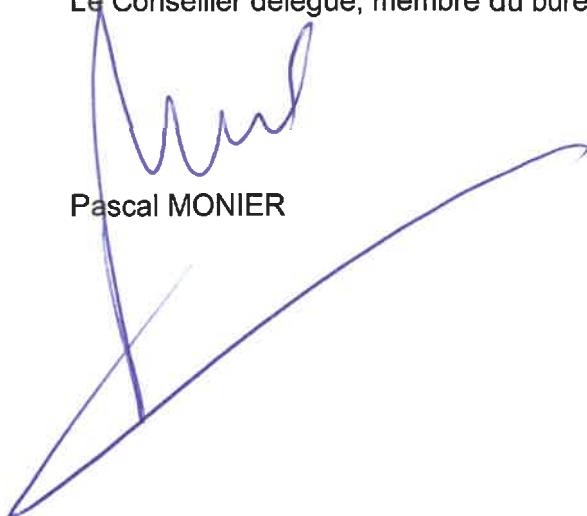
Le : **18 FEV. 2025**

Affiché ou notifié

Le :

18 FEV. 2025

Pascal MONIER





**AVENANT N°5 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-19-096
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UN ENTREPOT EN VUE D'UNE
OPERATION MIXTE**

ENTRE

LA COMMUNE DE ROULLET SAINT ESTEPHE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND ANGOULEME (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Roulet-Saint-Estephe, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue Nationale, 16440 Roulet-Saint-Estephe - représentée par son maire, **Monsieur Gérard ROY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal n° +++ en date du +++,
ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

d'une part,

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son **Président Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par décision par délégation d'attributions du conseil communautaire n° +++ en date du +++,
ci-après dénommée « **la CDA** » ou « **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 n° +++ en date du +++,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Roullet-Saint-Estèphe, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA ont signé le 20 mai 2019 une convention opérationnelle (n°16-19-096) visant la maîtrise foncière d'un ensemble foncier en vue de sa reconversion pour le développement d'une opération mixte à vocation commerciale et de logements et modifiée par quatre avenants successifs.

Cette convention sera échue le 10 mars 2025 et a permis à l'EPFNA de procéder à l'acquisition de quatre parcelles d'une surface globale de 2 792 m² pour 483 000 € HT. Il s'agit des parcelles cadastrées section E n° 645, 760, 864 et 912, sises rue nationale sur la Commune de Roullet-Saint-Estèphe, qui ont nécessité de lourds travaux de démolition et de dépollution. L'engagement financier était de 908 036,81 € au 13 décembre 2024.

Dans le cadre d'une consultation d'opérateurs, le Groupe AMETIS a été retenu pour la requalification de ce tènement foncier. **Le projet, convenu, comprend 38 logements locatifs sociaux, 6 commerces et 1 maison médicale.** Il s'agit d'un projet structurant à vocation à redynamiser le centre-bourg avec l'arrivée de nouveaux habitants et l'installation de nouveaux commerces et services de proximité. Il permet également la résorption d'une friche complexe en cœur de bourg. L'opérateur immobilier a proposé d'acquérir une partie du périmètre de projet pour 477 463 € HT. Une promesse de vente est en cours de rédaction.

L'autre partie du périmètre sera mise sur le marché privé pour proposer, au public, l'acquisition d'une maison de bourg à réhabiliter.

Afin de réaliser ce projet d'ensemble, la commune de Roullet-Saint-Estèphe a été désignée lauréate du « Fonds Friche ». L'Etat a accordé une subvention de 299 000 € visant à absorber une partie du déficit de l'opération. Au 13 décembre 2024, le reste à charge pour la Commune est estimé à environ 135 000 € HT après cession du foncier au Groupe AMETIS et perception du fonds friche. Néanmoins, des travaux supplémentaires seront certainement à programmer prochainement pour la mise en sécurité de la maison à vendre sur le marché privé et il existe un risque que la maison ne se vend pas et que la Commune la rachète au titre de sa garantie de rachat.

Par ailleurs, depuis 2022, la Commune rembourse de manière anticipée du reste à charge prévisionnel de cette opération.

Dès lors, le présent avenant vise à :

- Intégrer la mise à jour du cadre d'intervention de l'EPFNA ;
- et proroger la convention opérationnelle jusqu'au 31 décembre 2026 afin de pouvoir signer tant la promesse de vente avec le Groupe AMETIS, que l'acte authentique mais également vendre la maison d'habitation comprise dans le périmètre de projet.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du paragraphe 3 et suivants du Préambule de la convention n° 16-19-096 relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération. Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est portée au 31 décembre 2026.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est

résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune de Courçon d'Aunis pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°16-19-096 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Roullet-Saint-Estèphe
représentée par son maire

Gérard Roy

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

Xavier BONNEFONT

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° +++ en date du +++.

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 16-19-096 et règlement d'intervention

Annexe n°2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-19-096

Annexe n°3 : avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-19-096

Annexe n°4 : avenant n°3 à la convention opérationnelle n°16-19-096

Annexe n°5 : avenant n°4 à la convention opérationnelle n°16-19-096

Annexe n°6 : règlement d'intervention de l'EPFNA