

**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°2**

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 (n°16-19-140) entre la commune de Sers, 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 décision n°330 du 07 novembre 2024 approuvant l'avenant n°1 portant prolongation de la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026,

DECIDE

Article 1^{er} – Est approuvé l'avenant n°2 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°2 a pour objet de déterminer les conditions d'octroi du paiement différé pour la cession des biens immobiliers, au profit de la commune de Sers.

Pour rappel, GrandAngoulême est garant du respect 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 09 FEV. 2026

Pour le Président,
Le conseiller délégué, membre du bureau



Pascal MONIER

Reçu en Préfecture
Le : 09 FEV. 2026
Affiché ou notifié
Le :

09 FEV. 2026

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°2 D'INTÉGRATION D'UN DIFFÉRÉ DE PAIEMENT À 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

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Sers**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 55 Place de la Mairie à SERS (16410) – représentée par **Monsieur Roland VEAUX**, son maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n°XXX en date du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 25 boulevard Besson Bey – 16023 Angoulême Cedex - représentée par, son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°XXX en date du,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté de communes** » ;

D'autre 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2025- du 28 novembre 2025.

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

PRÉAMBULE

La Commune de Sers, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé, le 14 octobre 2019, une convention opérationnelle d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg. Cette convention prévoyait deux projets :

- L'acquisition d'un bâti vacant et dégradé
- L'acquisition d'un commerce de proximité à savoir un hôtel-bar-restaurant-tabac ayant cessé son activité. Dans ce cadre, le projet prévoyait la maîtrise foncière de ce bâtiment pour y réinstaller une activité commerciale dans le but de maintenir l'attractivité de la commune.

Dans ce cadre et après accords de la Commune, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des fonciers visés au sein du périmètre conventionnel. Il s'agit des parcelles cadastrées section A n°987 et 989, acquises au montant de 38 999 € en date du 6 décembre 2019 et des parcelles cadastrées section A n°1320 et 1322 acquises au montant de 115 000 € en date du 29 octobre 2020. Aussi, le prix de revient actuel de cette convention s'élève à 163 487,11 € HT au 20/10/2025.

Un premier avenant à la convention opérationnelle a été signé en date du 4 décembre 2024 pour permettre la prorogation de la durée de la convention au 31/12/2026 et l'intégration d'un paiement anticipé échelonné pour le rachat des parcelles cadastrées A n°987 et 989 (partie grange). À cet effet, la commune a versé une première annuité de 15 000 € au titre de l'exercice 2024. Une seconde annuité de 13 000 € sera reversée au titre de l'année 2025 et le solde sera versé au moment de la signature de l'acte d'acquisition des granges en 2026.

S'agissant de l'opération relative au réinvestissement du commerce, plusieurs projets de cessions ont été abandonnés suite aux désistements des divers acquéreurs qui se sont manifestés ces dernières années. Aussi, compte tenu de cette situation, il a donc été convenu avec la Commune le rachat de la nue-propriété de cette propriété (la commune détenant l'usufruit). Par un courrier en date du 4 septembre 2025, la commune a sollicité l'EPF NA pour permettre ce rachat avec un paiement étalé sur deux exercices (2026-2027) au regard de ses capacités financières limitées.

Compte tenu du dernier paiement dans le cadre de l'avenant n°1 (pour la partie grange), un acte d'acquisition de l'ensemble des fonciers, à savoir la partie grange et la partie bar-tabac, sera signé en 2026. Dans ce cadre, le dernier versement au titre de l'avenant 1 aura lieu, ainsi que le premier versement au titre du paiement différé, objet du présent avenant.

Le présent avenant a donc pour objet de déterminer les conditions d'octroi du paiement différé pour la cession de la partie bar-tabac, dans le cadre de l'opération n°2 de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES - PAIEMENT DIFFÉRÉ

Dans le cadre du rachat par la Commune de Sers des parcelles cadastrées section A n° 1320 et 1322 sises Le Bourg, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la présente convention opérationnelle, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé. Cet article vient créer un point 3.2 à l'ARTICLE 3 de la convention opérationnelle n°16-19-140.

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour l'opération n°16-19-140-001.

2.1 – Disposition 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'EPFNA étant assujetti.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-19-140, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des parcelles cadastrées section A n° 1320 et 1322 sises Le Bourg à Sers.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Commune de Sers, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune de Sers à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

2.2 – Calcul du prix de cession

Au 22/10/2025, le prix de cession prévisionnel (au prix de revient de l'opération n°1) s'établissait à 107 505,30 € HT auquel s'ajoutera une TVA sur marge de 4 862,77 €, soit un prix de cession provisoire de **108 477,85 € TTC**.

2.3 – Différé de paiement

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente à juste date :

2026 : Signature de l'acte authentique de vente au premier semestre et paiement comptant de la moitié du prix de revient au jour de la signature de l'acte (à titre informatif, montant évalué à 54 238 € TTC au 22/10/2025) ;

2027 : Paiement du solde du prix de vente avant le 1^{er} octobre 2027 (à titre indicatif, montant estimé en date du 22/10/2025 à 54 239,85 € TTC).

2.4 – Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler l'échéance suivante conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel 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.

2.5 – 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 le 22/10/2025 et la signature de l'acte notarié), 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 les 3 ans suivant la signature de l'acte de revente.

Les autres dispositions de la convention n°16-19-140 demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune de Sers représentée
par son Maire,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
Général,

La Communauté d'Agglomération
de Grand Angoulême représentée
par son Président,

Roland VEAUX

Sylvain BRILLET

Xavier BONNEFONT

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° 2025/..... en date du

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

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-19-140