

**DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE
POUR LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG
ENTRE LA COMMUNE DE SERS, GRANDANGOULEME
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE AQUITAINE – AVENANT N°3**

Le **PRESIDENT** de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION** de **GRANDANGOULEME**,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, la délibération n°231 en date du 30 mars 2017, approuvant la convention opérationnelle d'action foncière (n°16-17-005) entre la commune de Sers et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA), pour le développement du centre-bourg, dans le cadre d'un projet de densification urbaine sur la commune,

Vu, la délibération n°046 du 04 avril 2019, approuvant l'avenant n°1 ayant pour objet la modification du périmètre de réalisation,

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°061 du 29 mars 2024 approuvant un avenant n°2 portant prolongation de la durée de la convention susvisée jusqu'au 16 juillet 2026,

DECIDE

Article 1^{er} – Est approuvé l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n°16-17-005 dont l'objet est l'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg, entre la commune de Sers, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême.

Article 2 - L'avenant n°3 a pour objet :

- La mise à jour du programme pluriannuel d'intervention,
- La mise en place d'un différé de paiement au profit de la commune de Sers,
- L'attribution d'une minoration foncière au profit de la commune de Sers.

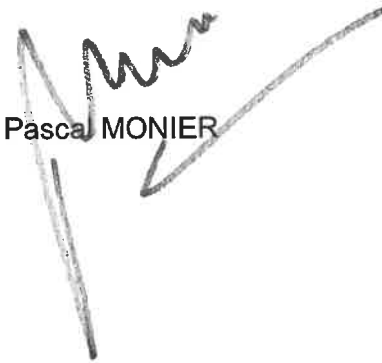
Pour rappel, GrandAngoulême est garant des orientations de développement urbain et n'intervient pas financièrement.

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

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


Pasca MONIER

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°3 D'INTÉGRATION DE MINORATION ET D'UN DIFFÉRÉ DE PAIEMENT À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°16-17-005

D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SERS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT 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**^[LM1]^[LM2], 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 Bureau n°BU-2025- du 2 octobre 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 29 août 2017, une convention opérationnelle d'action foncière en faveur du développement du centre-bourg. Ce projet prévoyait la réalisation de logements mixtes, associant accession à la propriété et locatif social de type pavillonnaire, afin de répondre à la demande locale et de soutenir le maintien des services communaux.

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°890-1178-1581-1582 acquises au montant de 86 636 € en date du 16 juillet 2019 ; des parcelles cadastrées section A n°1692-1694, acquises au montant de 4 960 € en date du 17 février 2022 et des parcelles cadastrées section A n°1528-1530 acquises au montant de 7 000 € en date du 15 octobre 2022.

Aussi, le prix de revient actuel de cette convention est de 117 417,57 € HT au 15/09/2025.

Dans ce cadre, un premier avenant a été signé en date du 19 juin 2019 pour élargir le périmètre et permettre la réalisation d'autres voies d'accès au nord et au sud de l'emprise du projet. Un second avenant de prorogation de la durée de la convention en date du 15 juillet 2024 a été signé pour permettre la prorogation de la convention au 16 juillet 2026 suite à la réalisation d'un inventaire faune flore défavorable au projet, nécessitant de le repenser et à la prescription d'un diagnostic archéologique.

Les recherches de compensation face aux espèces protégées présentes sur le site n'ont pas menées à une solution favorable. En conséquence et face au blocage du projet, il a été convenu que les biens soient rachetés par la Commune en application de la garantie de rachat.

Par un courrier en date du 18 février 2025, la Commune de Sers a sollicité l'EPFNA pour envisager la mise en place d'une minoration et le report de la cession des fonciers précités à la Commune. Pour ne pas fragiliser d'avantage la situation financière de la Commune, il a été convenu de procéder au rachat du foncier par la Commune en 2026, avec un différé de paiement sur 3 exercices (2026, 2027, 2028) et d'accorder une minoration foncière sur fond propre à la Commune face aux contraintes d'urbanisation pour le projet.

Le présent avenant a donc pour objet de définir les conditions d'octroi d'un différé de paiement et de la minoration foncière.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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 :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, 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 l'axe « habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du 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.

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.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES - PAIEMENT DIFFÉRÉ

Dans le cadre du rachat par la Commune de Sers des parcelles cadastrées section A n° 890, 1178, 1528, 1530, 1581, 1582, 1692 et 1694 sises Le Reclos et Lieu-dit La Trappe, maitrisées 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 s'ajouter à la convention opérationnelle n°16-17-005.

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 assujéti.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-17-005, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des parcelles cadastrées section A n° 890, 1178, 1528, 1530, 1581, 1582, 1692 et 1694 sises Le Reclos et Lieu-dit La Trappe 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 02/10/2025, le prix de cession prévisionnel (au prix de revient de l'opération), incluant une minoration foncière de 30 000,00 € HT, s'établissait à 87 493,57 € HT auquel s'ajoutera une TVA sur totalité de 17 498,72 €, soit un prix de cession de **104 992,29 € 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 d'un tiers du prix de revient au 02/10/2025, soit 34 997,00 € TTC au jour de la signature de l'acte ;

2027 : Paiement d'une annuité correspondant à un tiers du prix de revient au 02/10/2025, soit 34 997,00 € TTC, avant le 30 juin 2027.

2028 : Paiement du solde du prix de vente estimé au 02/10/2025, soit 34 998,29 € TTC avant le 30 juin 2028.

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 02/10/2025 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.

ARTICLE 3 – ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle de réalisation n°16-17-005.

3.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière a pour objet de diminuer le reste à charge de la collectivité suite à un projet très contraints pour des raisons environnementales (notamment la présence d'une espèce protégée ayant son lieu d'habitat sur le site : l'Azuré du Serpolet).

3.2 MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUEE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Par délibération n° CA-2025-XX en date du 28 novembre 2025, le montant de la minoration sur fonds propres attribuée est de 30 000,00 € (TRENTE MILLE EUROS).

Il s'agit d'un montant plafond au regard du bilan prévisionnel d'opération déficitaire. Ainsi, le Directeur Général pourra mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général final du projet.

3.3 DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention et des acquisitions ci-avant identifiées objet du projet s'élèvent à 117 417,57 € HT au 15/09/2025.

Le bilan financier prévisionnel du projet avec minoration (jusqu'à la fin du portage) est le suivant :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, agence, etc.)	101 804,09 €	Prix de cession (au prix de revient)	87 529,57 €
Etudes préalables (géomètre et environnementales)	15 063,48 €	Dégrèvement TF	38,00 €
Travaux de démolition et dépollution	00,00 €	Minoration foncière EPFNA	30 000,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	700,00 €	Reste à charge	/ €
TOTAL	117 567,57 €	TOTAL	117 567,57 €

Par les délibérations n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a fixé la prise en charge maximale du financement par attribution d'une minoration foncière à hauteur de 80% du déficit, ce dernier correspondant à la différence entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restantes à engager.

Le montant de la minoration foncière attribuée est de 30 000 €, soit 25 % du reste à charge prévisionnel HT de la collectivité.

3.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- Date de l'acte de cession : 1^{er} semestre 2026
- Respect de l'échéancier convenu pour le paiement différé : ARTICLE 2, § 2.2 du présent avenant.

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du calcul du prix de cession, au prix de revient de la convention. Les modalités de cette cession (notamment le prix, les conditions du paiement du prix, nom du preneur...) devra être approuvée par délibération de la collectivité garante.

La minoration foncière votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit de la collectivité, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de la minoration foncière votée en fonction de l'équilibre général de l'opération et conformément aux délibérations du Conseil d'Administration n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020.

En cas de non-réalisation du projet pour quelle que raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration versée.

Les autres dispositions de la convention n°16-17-005 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^[LM3]

Sylvain BRILLET

Xavier BONNEFONT

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 16-17-005

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-17-005

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 16-17-005