

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

**CONVENTION REALISATION POUR LA PRODUCTION
DE LOGEMENTS SUR L'ÎLOT DE FOULPOUGNE ENTRE
LA COMMUNE DE GOND-PONTOUVRE,
GRANDANGOULEME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
AVENANT N°1**

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

Vu, le code général des collectivités territoriales,

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°213 du 12 juillet 2024 approuvant la convention réalisation n°16-24-108 entre la commune de Gond-Pontouvre, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême pour la production de logements sur l'îlot Foulpougne,

DECIDE

Article 1^{er} – Est approuvé l'avenant n°1 à la convention réalisation n°16-24-108 entre la commune de Gond-Pontouvre, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême pour la production de logements sur l'îlot de Foulpougne.

Article 2 – Suite à la décision de la commune de Gond-Pontouvre de se porter acquéreur de l'emprise de la tranche 2, l'avenant n°1 a pour objet :

- la mise en place d'un échelonnement de paiement,
- la prolongation de la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2027.

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

Angoulême, le

22 AVR. 2026

Pour le Président,
Le conseiller délégué, membre du bureau

Reçu en Préfecture

Le : 22 AVR. 2026

Affiché ou notifié

Le : 22 AVR. 2026

Pascal MONIER



**Avenant n°1 de prorogation à la
CONVENTION REALISATION N° 16-24-108
D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR L'ILOT
FOULPOUGNE**

**ENTRE
LA COMMUNE DE GOND-PONTOUVRE (16)
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La **commune de Gond-Pontouvre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : place de l'Hôtel de Ville à GOND-PONTOUVRE (16160), représentée par **Monsieur Gérard DEZIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du +++,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la ville** » ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 boulevard Bessin Bey à ANGOULEME CEDEX (16023) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment autorisé à l'effet des présentes par une décision du Président en date +++,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** » ;

d'autre part

Et

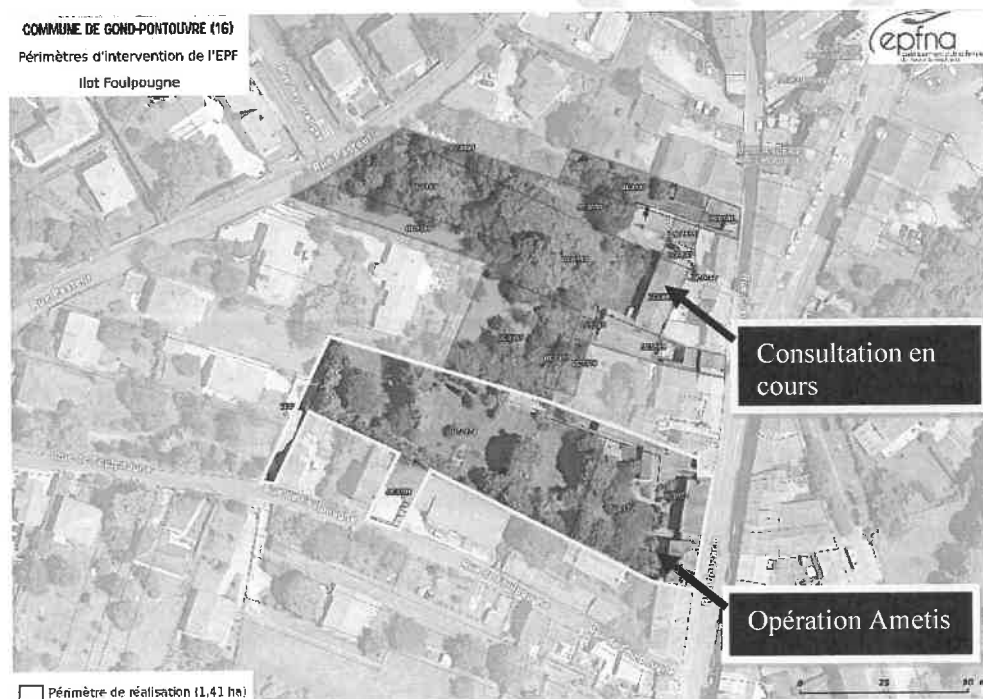
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS Cedex- représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration de l'EPFNA n° -+++ en date du +++;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** ».

PRÉAMBULE

La ville de Gond-Pontouvre a signé une convention réalisation pour la production de logements sur l'îlot Foulpougne avec la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 16 décembre 2024.

L'ensemble des propriétés constituant l'emprise globale de l'îlot ont été acquises entre 2016 et 2022. Suite à l'abandon d'un projet initial de logements ambitieux porté à l'échelle de l'ensemble du périmètre par le groupe Ametis en raison notamment de la crise immobilière en vigueur depuis 2022, des négociations ont été reprises avec ce même opérateur afin de permettre la sortie d'un projet à une échelle réduite. Ainsi, dans la continuité de négociations, une promesse de vente a été signée avec le groupe AMETIS, le 28 juillet 2025, pour la réalisation d'un programme immobilier de 27 logements locatifs sociaux à l'échelle d'un périmètre situé en partie sud du ténement foncier global. La demande de permis de construire a été déposée et est en cours d'instruction. Concernant la seconde partie du périmètre initial, une consultation d'opérateurs via la plateforme Agorastore a été lancée fin 2025 en vue de retenir un porteur de projet. Malgré la réception de trois offres suite à cette consultation, la commune a décidé de ne pas y donner suite. Aussi, compte tenu de la durée de portage existante et de l'absence de visibilité sur un porteur de projet, il a été convenu que la commune de Gond Pontouvre se porte acquéreur de l'emprise foncière de cette tranche 2 avant le 30 septembre 2026.



Cette convention porte un stock financier de 953 346,97 € HT au 07 janvier 2026.

Les projets feront l'objet de la mobilisation d'une minoration foncière sur fonds propres attribuée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA à hauteur de 400 000 €.

Le présent avenant vise à fixer les conditions d'octroi d'un paiement différé pour la cession de la tranche 2 à la Commune et de proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 30 juin 2027 afin de pouvoir céder la tranche 1 du projet au groupe AMETIS et la tranche 2 à la commune de Gond Pontouvre.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT

Ajout d'un article 12 intitulé « Mise en place d'un échelonnement de paiement » à la convention réalisation n° 16-24-108 d'action foncière pour la production de logements sur l'îlot Foulpougne entre la commune de Gond-Pontouvre, Grand Angoulême et l'EPFNA :

a) Annuité et échéanciers

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 du rachat de la parcelle cadastrée section AO n°14 (ex C 161, 162, 183, 696, 697, 698, 982, 1315, 3050, 3389, 3391, 188, 3187, 2895, 1316 et 1317) par la commune de GOND PONTouvre, il est convenu d'un différé de paiement.

b) Annuités et échéanciers

Le foncier sera rétrocédé à la Commune de la manière suivante, sur la base d'un prix de vente prévisionnel de 392 921,21 € HT arrêté le 03 février 2026, dont le paiement est différé de la manière suivante :

Années	Conditions
2026	- signature de l'acte authentique de vente avant le 30 septembre 2026 ; - paiement de 50% du prix de cession TTC avant le 31 octobre 2026 ;
2027	- paiement du solde du prix de cession (50%) avant le 30 juin 2027.

Le présent différé de paiement engage la Commune. Elle entrera ainsi en propriété et en jouissance à compter de la signature de l'acte authentique de vente et cela sous réserve du versement d'un premier paiement suivant l'échéancier ci-dessus. Elle devra ensuite s'acquitter d'un second versement en 2027.

c) Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire suivant la signature de l'acte authentique de vente, au plus tard le 31 octobre 2026. Etant donné que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances conformément aux clauses définies dans l'acte de vente notarié reprenant les clauses financières de la présente convention. La collectivité devra veiller, à chaque exercice, à la disponibilité des crédits dans le cadre de son exécution budgétaire.

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

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de cette 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.

d) Calcul du prix de cession

Le prix de cession du bien s'établit sur la base du calcul d'un prix de revient prévisionnel au 3 février 2026. Il résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, et la somme des coûts prévisionnels (diagnostics avant-vente, fiscalité etc...).

La collectivité 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.

e) Restitution des sommes trop perçues

Il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au prix de cession. S'il s'avère que la collectivité a trop versé par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement ci-après développée, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

f) Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense seraient méconnus et non anticipés 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 cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie. Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture, une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement.

ARTICLE 2 : PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Annule et remplace L'article 5 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 5 « durée de la convention » de la convention réalisation n° 16-24-108 d'action foncière pour la production de logements sur l'îlot Foulpougne entre la commune de Gond-Pontouvre, Grand Angoulême et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

5 – Durée de la convention

La durée de la convention est portée au **30 juin 2027**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Les autres dispositions de la convention réalisation n°16-24-108 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ++ en 4 exemplaires originaux

La commune Gond-Pontouvre
représentée par son maire,

Gérard DEZIER

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

Xavier BONNEFONT

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier, Madame +++ n° +++ du +++

Annexe : Convention réalisation n°16-24-108.

Avenant n°1 à la convention réalisation n°16-24-108 entre la ville de Gond-Pontouvre, Grand Angoulême et l'EPFNA