GrandAngoulême
AGGLOMÉRATION

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

DGA Patrimoine public et environnement –
Stratégie foncière et immobilière

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

# CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE AVEC LA COMMUNE DE RUELLE SUR TOUVRE, GRANDANGOULEME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE-AVENANT N°3

N° 2026 - D - 395

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, la délibération du conseil communautaire portant délégation d'attribution du conseil au Président,

Vu, la délibération n°457 du conseil communautaire en date du 28 septembre 2017, approuvant la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville avec la commune de Ruelle-sur-Touvre, GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF),

Vu, la délibération n°403 du conseil communautaire en date du 17 décembre 2020, approuvant l'avenant n°1 ayant pour objet la modification du périmètre d'intervention de l'EPF,

Vu, la décision n°162 en date du 28 juin 2024, approuvant l'avenant n°2 ayant pour objet la prolongation de la durée de la convention,

Vu, l'arrêté n°31 du 05 mai 2026 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Gérard Roy en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

**DECIDE**

**Article 1er** – Est approuvé l'avenant n°3 à la convention de réalisation n° 16-17-010 d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville avec la commune de Ruelle-sur-Touvre, GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

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

- La modification du préambule de la convention initiale pour prendre en compte l'approbation du Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2023-2027 ;
- La mise en place d'un échéancier de paiement pour le remboursement du portage foncier du bien de la commune de Ruelle-sur-Touvre et acquis par l'EPF NA.
-

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 23 NOV. 2026
Par délégation,
Pour le Président,
Le vice-président,

Reçu en Préfecture
Le : 23 NOV. 2026
Affiché ou notifié
Le :
23 NOV. 2026

Gérard ROY

# AVENANT N°3 D'INTÉGRATION D'UN PAIEMENT DIFFÉRÉ À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-17-010 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE VILLE ENTRE LA COMMUNE DE RUELLE-SUR-TOUVRE (16) LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

**ENTRE**

**La Commune de Ruelle-Sur-Touvre,** dont le siège est situé – Place Auguste Rouyer – 16600 Ruelle-sur-Touvre, représentée par sa Maire, Murielle DEZIER, dûment habilitée par une délibération n°XXX du Conseil Municipal en date du.....,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**, dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME, représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dument habilité par une décision du Conseil communautaire n°XXXXX en date du .....,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

**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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date ..... ;

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

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La commune de Ruelle-sur-Touvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA ont conclu une convention opérationnelle en date du 5 mars 2019 visant à la revitalisation du centre-ville et comprenant des périmètres de projet et un périmètre de veille à l'échelle de la ville de Ruelle Sur Touvre.

Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant pour l'intégration de nouveaux périmètres d'intervention, signé le 18 mars 2021. Un deuxième avenant a été signé le 26 juillet 2024, ayant pour objet de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2026 dans l'objectif de préparer la sortie opérationnelle d'un projet de renouvellement urbain à l'échelle de l'îlot de la rue Charles Gide.

Dans ce cadre et après accord de la commune, l'EPFNA a procédé à l'acquisition à l'échelle de cet îlot de la rue Charles Gide, de la propriété de Monsieur Philippe CURIEN en date du 30 juillet 2020, soit il y a 6 ans. Il s'agit de la parcelle cadastrée AM n°289 acquise au montant de 160 000 €. Celle-ci est entourée de deux parcelles communales permettant une emprise de projet totale de 865 m².

Toutefois, malgré les études de faisabilité et d'avant-travaux qui ont été entreprises ces dernières années, aucun opérateur immobilier ne s'est montré intéressé pour la réalisation de réinvestissement de cet îlot. Ainsi, regard de l'arrivée à échéance de la convention, il convient de revendre la propriété maîtrisée par l'EPF NA dans le cadre conventionnel à la commune de Ruelle Sur Touvre. Au regard de la situation financière de la collectivité et d'une situation de revente de la propriété pas prévue initialement, il est convenu que la commune procède au rachat du foncier avec la mise en place d'un paiement différé sur 3 exercices à savoir 2027, 2028 et 2029.

## 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

*Il est intégré à l'article n°3 de ladite convention un paragraphe 3.1 « Disposition financière – Mise en place d'un paiement différé », modifiant la convention comme suit.*

**3.1 Disposition financière – Mise en place d'un paiement différé**

Dans le cadre du rachat par la commune de la parcelle cadastrée AM n°289, sise 41 Impasse de la solidarité, maitrisée par l'EPFNA et objet de la présente convention opérationnelle, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Disposition et contexte

À titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage foncier, 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 présente convention, l'EPFNA est propriétaire de la parcelle cadastrée AM n°289 sise à Ruelle-sur-Touvre.

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 Ruelle-sur-Touvre, suivant le principe du différé de paiement pour le bien susmentionné. Ce différé de paiement engage la collectivité à payer en plusieurs fois le prix de vente, avec un premier versement dès la signature de l'acte.

Calcul du prix de cession

Au 14/08/2026, le prix de cession prévisionnel (correspondant au prix de revient à date), s'établissait à 192 973,39 € HT.

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 :

- Avant le 30/04/2027 : signature de l'acte authentique de vente et paiement par la collectivité à l'EPFNA de 40 % du prix de revient TTC ;
- Avant le 30/06/2028 : la collectivité versera à l'EPFNA 30 % du prix de revient TTC ;
- Avant le 30/06/2029 : paiement du solde restant dû.

Le présent différé de paiement engage la commune de Ruelle-sur-Touvre à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

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 les échéances suivantes 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.

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 en cours), 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 trois ans suivant la signature de l'acte de revente.

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

| La commune de Ruelle-sur-Touvre représentée par sa maire, | La communauté d'agglomération de Grand Angoulême représentée par son président, | L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général, |
|---|---|---|
| **Murielle DEZIER** | **Xavier BONNEFONT** | **Sylvain BRILLET** |

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Convention n°16-17-010
Annexe 3 : Avenant n°1 à la convention n°16-17-010
Annexe 4 : Avenant n°2 à la convention n°16-17-010