

DECISION PAR DELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

25, Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME
Tél. 05 45 38 60 60 – Fax : 05 45 38 60 59

DGA Patrimoine public et
environnement - Stratégie foncière et
immobilière
Numéro : 2022-D-069

CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION
FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UN
ENTREPÔT ENTRE ROULLET-SAINT-ESTÈPHE,
GRANDANGOULÈME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE - AVENANT N°2

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION du GRAND ANGOULEME,

- VU, le code général des collectivités territoriales,
- VU, la délibération n°207 du 26 juin 2014, portant approbation de la convention cadre « Habitat » relative à la mise en place du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020 entre l'Etablissement public foncier et GrandAngoulême,
- VU, la délibération n°230 du 30 mars 2017, portant approbation de la convention cadre « centres bourgs et foncier commercial en centre ancien » entre l'Etablissement public foncier et GrandAngoulême,
- VU, la délibération n°427 du 11 décembre 2018, portant approbation de la convention opérationnelle n°16-19-046 entre la commune de Roullet-Saint-Estèphe, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et GrandAngoulême, pour une intervention foncière visant à redynamiser le centre-bourg par la réhabilitation et la requalification de 2 propriétés.
- VU, la délibération n°43 du 4 avril 2019, portant approbation de la convention opérationnelle n° 16-19-096 d'action foncière pour la requalification d'un entrepôt entre l'Etablissement 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 à la convention n°16-19-096 portant modification du périmètre d'intervention prévu à l'article 2 de ladite convention,
- VU, la délibération n°246 du conseil communautaire du 9 décembre 2021 portant délégation d'attribution du Conseil au Président,

DECIDE

Article 1er – Est approuvé l'avenant n°2 à la convention n°16-19-096 susvisée, relative à l'action foncière pour la requalification d'un entrepôt passé entre la commune de Roullet-Saint-Estèphe, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et GrandAngoulême.

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

- modifier les périmètres d'intervention prévu à l'article n°2 de la convention n°16-19-096,

- modifier l'article n°3 de la convention n°16-19-096 relatif à l'« Engagement financier global au titre de la convention ». Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier de l'EPF NA est d'un million d'euros HT au lieu de 600 000 € HT initialement prévu.

- transférer les actions et obligations juridiques de la convention n°16-19-046 susvisée sur la convention n°16-19-096 pour un montant total de 411 604,65 € HT au 22 octobre 2021,

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

Angoulême, le **30 MARS 2022**

Le Président,



Xavier BONNEFONT

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le **30 MARS 2022**
Publié ou notifié,
Le **30 MARS 2022**

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°2 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 Roullet-Saint-Estèphe, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue Nationale, 16440 Roullet-Saint-Estèphe - représentée par son maire, **Monsieur Gérard ROY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération 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 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son **Monsieur**,
dûment habilité par la délibération du conseil communautaire du,
ci-après dénommée « **la CDA du 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° B-2021- en date du 25 novembre 2021,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Roullet-Saint-Estèphe et l'EPFNA ont signé le 20 mai 2019 une convention opérationnelle (n°16-19-096) visant la maîtrise foncière d'un entrepôt sur lequel était exercée une activité de dépôt-vente et de montage de pneumatique. Sachant que ce bâtiment était vacant depuis de nombreuses années, la commune a sollicité l'EPF pour sa résorption en vue du développement d'une opération mixte à vocation commerciale et habitat sur cet emplacement spacieux et central à l'échelle du bourg de la commune.

Le 10 mars 2020, l'EPFNA a acquis l'entrepôt objet de la convention opérationnelle et a lancé dans la continuité les travaux nécessaires aux études de démolition et de dépollution du site.

En parallèle, l'EPFNA avait conclu une autre convention opérationnelle avec la commune, n°16-19-046, dont l'objet concernait principalement le développement d'une opération de logements en réhabilitation d'une bâtie de caractère vacante à l'échelle du centre-bourg. Cette convention intégrait également un périmètre de veille foncière à l'échelle du bourg sur lequel l'EFP était susceptible d'intervenir pour une préemption ou par opportunité.

Le 16 septembre 2019, dans le cadre de la convention n°16-19-046, l'EPFNA a procédé à l'acquisition à l'amiable d'une propriété bâtie et vacante en centre-bourg dont le projet poursuivi est sa restructuration afin de proposer du logement locatif social en réinvestissement de l'existant.

Par ailleurs, le 11 février 2020, l'EPFNA a préempté une propriété adjacente à l'entrepôt objet de la convention n°16-19-096. Cette propriété était une opportunité permettant de détenir une plus grande emprise foncière mais surtout de bénéficier d'une véritable visibilité depuis la rue principale de la commune pour le futur projet global une fois l'entrepôt objet de la convention n°16-19-096 démolie.

L'acquisition par préemption a été permis sous l'égide de la convention n°16-19-046 mais a été rattaché à la présente convention opérationnelle par voie d'avenant n°1 signé le 24 février 2021.

Il s'avère que les deux propriétés maîtrisées sous l'égide de la convention n°16-19-046 joutent le périmètre de la propriété de l'entrepôt objet de la convention n°16-19-096. Aussi, le présent avenant de la convention n°16-19-096 vise à constituer un seul et unique cadre conventionnel relatif à ce projet global concernant le bourg de la commune de Roullet Saint Estèphe.

Aussi, l'objet du présent avenant est :

- La modification du périmètre d'intervention
- Modification du montant d'engagement financier de la convention opérationnelle n°16-19-096 à hauteur d'un million d'euros
- Le transfert des dépenses engagées au titre de la convention n°16-19-046 pour la convention n°16-19-096 et portant sur les opérations n°16-19-046-002 et n°16-19-46-003

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

COMMUNE DE ROULLET-SAINT-ESTÈPHE (16)

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 2 « Périmètres d'intervention » de la convention opérationnelle initiale

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Projet : acquisition et reconversion d'une friche urbaine et de deux maisons individuelles.

Lieu : Périmètre global à l'échelle du bourg constitué d'un ancien entrepôt établi sur une emprise foncière de 4 200 m², une première maison individuelle type année 70 vacante sur un terrain de 1900 m² et une deuxième maison individuelle type centre-bourg vacante sur un terrain de 783 m².

Projet : Sur cette emprise foncière globale, la commune envisage une opération en renouvellement urbain consistant en la démolition de l'entrepôt et de la maison cadastrée E n°645 et la restructuration de la maison cadastrée E n°864.

Le projet global comprendra la construction d'un ensemble bâti à usage de commerce de proximité, la construction de logements locatifs sociaux et la réhabilitation de la bâtie cadastrée E n°846 en logements locatifs sociaux

Une part de logements libre pourra être construit pour équilibrer le bilan de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Cet article vient modifier l'ARTICLE 3 « Engagement financier global au titre de la convention » de la convention opérationnelle initiale

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 3 - TRANSFERT DES ENGAGEMENTS DE LA CONVENTION N°16-19-046

1 Transfert des engagements de la convention n°16-19-046, opérations « HOOKINS » n° 1619046002 et « CROISE-GIRAUD » n°1619046003

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 16-19-046, l'EPFNA a procédé le 16 septembre 2019 à l'acquisition de la parcelle E n° 864 située Le Bourg. Le prix de revient de cette opération est de 132 393.60 € HT au 22/10/2021.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° 16-19-046, l'EPFNA a procédé le 5 octobre 2020 à l'acquisition de la parcelle E n° 645 située 16, rue Nationale. Le prix de revient de cette opération est de 279 211.05 € HT au 22/10/2021.

Le présent avenant emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA de la convention précédente n°16-19-046 sur la convention n°16-19-096 au titre des opérations susvisées pour un montant total **de 411 604.65 € HT au 22/10/2021**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cet avenant. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention, dans l'opération n°1619096001. Le stock financier restant au titre de la précédente convention sera facturé à l'échéance de cette dernière.

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

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° 2021/ 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 : convention opérationnelle n° 16-19-046