



## 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-070

### CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UN ENTREPÔT ENTRE ROULLET-SAINT-ESTÈPHE, GRANDANGOULÈME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAIN - AVENANT N°3

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 décision n°69 de mars 2022, approuvant l'avenant n°2 à la convention n°16-19-096 portant modification du périmètre d'intervention prévu à l'article 2, de l'engagement financier à l'article n°3 et transférant les actions et obligations juridiques de la convention n°16-19-046 sur la convention n°16-19-096,
- 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°3 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,
- ajouter un article intitulé « minoration foncière » prévoyant notamment une minoration foncière SRU d'un montant plafond de 60 000 € pour l'opération de restructuration d'une maison de ville vacante et dégradée en logements locatifs sociaux en centre-bourg de Roullet-Saint-Estèphe.

**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°3 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 ensemble foncier en vue de sa reconversion pour le développement d'une opération mixte à vocation commerciale et de logements.

Dans le cadre d'une consultation d'opérateurs, le Groupe AMETIS a été retenu pour la requalification de ce ténement foncier. Ce projet est structurant et a également vocation à redynamiser le centre-bourg avec l'arrivée d'une nouvelle population et l'installation de nouveaux commerces et services de proximité.

La commune de Roullet-Saint-Estèphe étant déficitaire au titre de la loi SRU, l'offre de logements intégrera 100 % de logements locatifs sociaux, dont une part destinée aux séniors.

En sus des acquisitions foncières, ce projet a nécessité de lourds travaux de démolition et de dépollution.

Ainsi, par délibération n°CA-2020-33 en date du 24 novembre 2020, le conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière SRU à hauteur de 60 000 €.

Cette minoration foncière a fait l'objet d'un avis favorable du contrôleur général économique et financier n°2022/xxx.

Par ailleurs, pour l'intérêt du projet, il appartient à la commune de procéder au déclassement du parking communal adjacent pour acquisition par l'EPFNA en vu d'une cession globale au groupe AMETIS.

Dès lors, le présent avenant vise à intégrer l'octroi de cette minoration foncière SRU dans la convention opérationnelle ainsi que la modification du périmètre de réalisation.

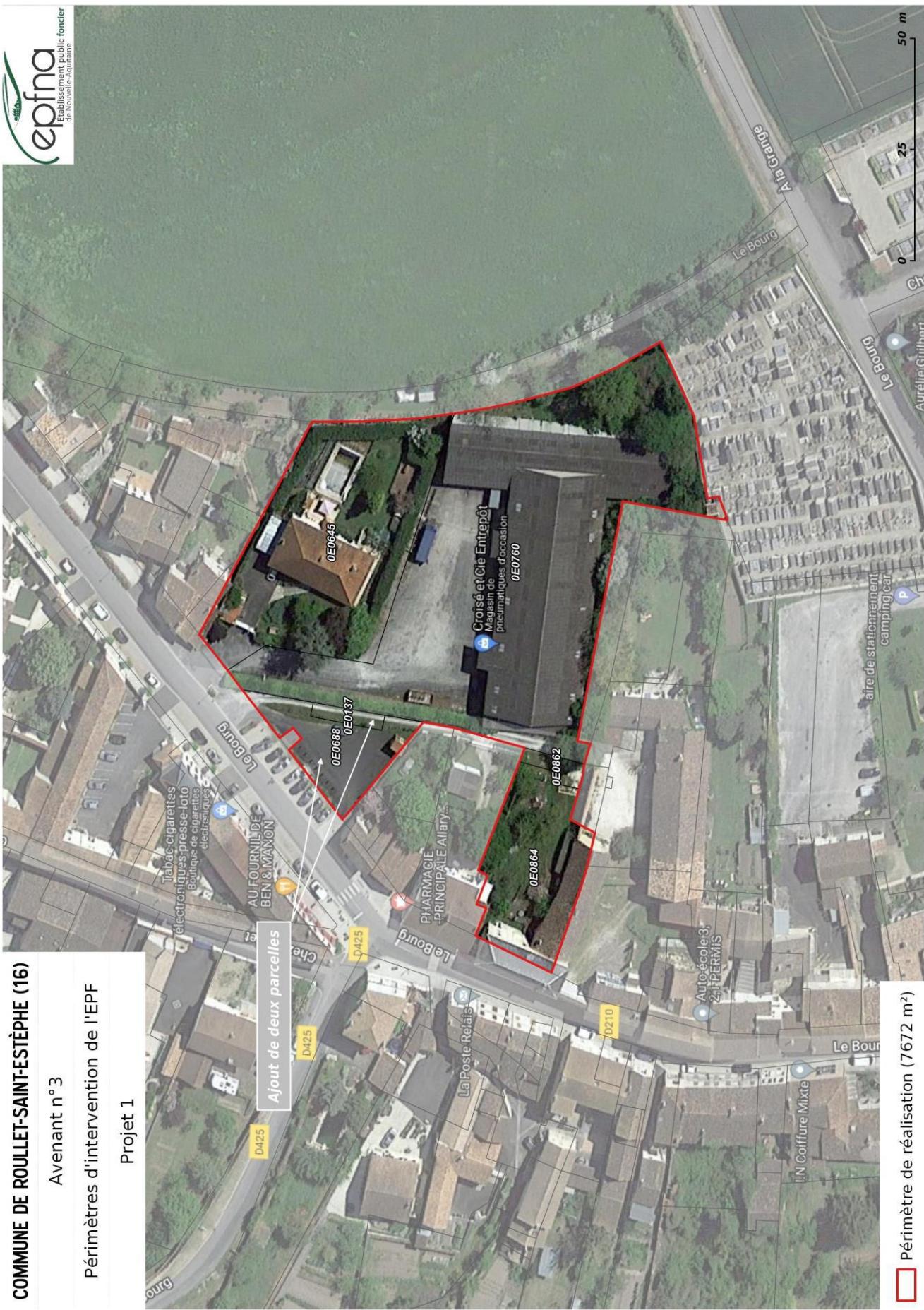
## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## COMMUNE DE ROULLET-SAINTE-STÈPHIE (16)

Avenant n°3

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***

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 m<sup>2</sup>, une première maison individuelle type année 70 vacante sur un terrain de 1900 m<sup>2</sup>, une deuxième maison individuelle type centre-bourg vacante sur un terrain de 783 m<sup>2</sup>, un parking communal de 790 m<sup>2</sup>

**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

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. – MINORATION FONCIERE**

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle

Par délibération n° CA-2020-33 en date du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière SRU d'un montant plafond de 60 000 € pour l'opération de restructuration d'une maison de ville vacante et dégradée en logements locatifs sociaux en centre-bourg de Roullet-Saint-Estèphe.

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet dans le planning prévisionnel suivant :

· Le rachat des fonciers par la société AMETIS sera réalisé en 2022 ou au plus tard à l'échéance de la convention le 10 mars 2025.

Au moment de la cession du foncier à l'opérateur, la minoration est activée et vient en déduction du stock cédé. Elle vient alors en minoration du reste à charge de la commune.

Sur cette opération, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage de disposer d'un reste à charge prévisionnel, après cession, de 320 000 € HT (solde débiteur du compte de résultat EPFNA soustrait de

la minoration foncière, calculé au 08/02/2022), si toutes les conditions associées à l'attribution de cette minoration sont respectées. Ce reste à charge sera dû à l'EPFNA selon les modalités de l'article 10 du règlement d'intervention, annexe à la convention opérationnelle.

La minoration 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, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général de l'opération.

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

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Roulet-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° 2022/..... 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 : avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-19-096