



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-073

CONVENTION PROJET DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISSES NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG ENTRE GOND-PONTOUVRE, GRANDANGOULÈME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

AVENANT N°4

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 » n° 16-14-002 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°40 du 5 février 2015, portant approbation de la convention projet n°16-14-025 de maîtrise foncière relative à la réhabilitation du « Quartier du Pontouvre » entre la commune de Gond-Pontouvre, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et GrandAngoulême.,
- VU, la délibération n°309 du 6 octobre 2016, approuvant l'avenant n°1 à la convention projet n° 16-14-025 portant modification du périmètre d'intervention et de l'engagement financier maximal de 500 000 à 1 000 000 € HT,
- VU, la délibération n°51 du 13 février 2020, approuvant l'avenant n°2 à la convention projet n° 16-14-025 portant modification du montant de l'enveloppe financière de la convention pour la porter à 1 300 000 € HT,
- VU, la délibération n°42 du 11 mars 2021, approuvant l'avenant n°3 à la convention projet n° 16-14-025 portant modification du montant de l'enveloppe financière de la convention pour la porter à 1 430 000 € HT,
- 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°4 à la convention n° 16-14-025 susvisée, passé entre la commune de Gond-Pontouvre, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et GrandAngoulême.

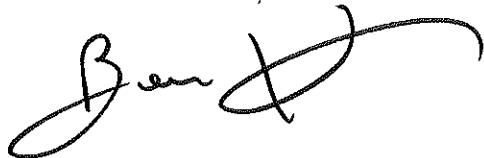
Article 2 – L'avenant n°4 a pour objet d'intégrer l'octroi de deux minorations foncières dans la convention susvisée pour les opérations de revitalisation de centre-bourg suivantes:

- Ilôts Foulpouge d'un montant 265 809 € au 8 février 2022
- Ilôts Anglades d'un montant 93 000 € au 8 février 2022

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°4

**A LA CONVENTION PROJET N° CCA 16-14-025
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-14-002**

ENTRE

LA COMMUNE DE GOND PONTOUVRE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **commune de Gond-Pontouvre**, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16160 GOND-PONTOUVRE – représentée par son maire, Monsieur Gérard DEZIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

Et

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

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-2022- en date du 10 mars 2022,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême a conclu avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une convention cadre annexée à la présente, afin de conduire une politique foncière active visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux.

En ce sens, une convention projet a été signée entre la commune de Gond-Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPF visant plus particulièrement à la maîtrise foncière d'îlots urbains structurants en cœur de ville en vue d'y développer des opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux en vu de répondre aux objectifs de la loi SRU dont la commune est déficitaire. La maîtrise foncière de ces îlots a nécessité l'acquisition à la fois d'habitations mais également de plusieurs fonds de jardin.

Ainsi, l'EPFNA a acquis à l'amiable entre 2015 et 2021 l'ensemble des terrains et propriétés bâties nécessaires au développement de deux projets de requalification d'îlots urbains dégradés.

Dans le cadre d'une consultation d'opérateurs, l'opérateur BERMAX a été retenu pour la requalification de l'îlot Anglades. Le projet est apparu comme étant structurant à l'échelle de la commune et a vocation à redynamiser le cœur de bourg avec une offre de logements attractive, répondant à la fois au marché immobilier local et aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, les logements locatifs sociaux produits sont comptabilisés dans la reconstitution de l'offre ORU.

Ainsi, il a été décidé d'attribuer une enveloppe de minoration foncière venant absorber une partie du déficit de l'opération. Cette minoration foncière a fait l'objet d'un avis favorable du contrôleur général économique et financier n°2022/xxx

Par ailleurs, dans le cadre d'une seconde consultation d'opérateurs, le Groupe AMETIS a été retenu pour la requalification de l'îlot Foulpougne. De la même manière, ce projet est structurant et a également vocation à redynamiser le centre-bourg avec l'arrivée d'une nouvelle population. L'offre de logements intègrera 50 % de logements locatifs sociaux, une part d'habitat destiné aux séniors et de l'accession à la propriété privée.

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

Ainsi, par délibération n°CA-2016-56 en date du 27 septembre 2016, le conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière à hauteur de 400 000 €.

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

Dès lors, le présent avenant vise à intégrer l'octroi de ces deux minorations foncières dans la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MINORATION FONCIERE

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle

Par délibération n° CA-2016-56 en date du 27 septembre 2016, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de 400 000 € pour l'opération de revitalisation de centre-bourg « îlot Foulpougne » à Gond-Pontouvre.

Par délibération n° CA-2022-XX en date du 10 mars 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de 96 000 € pour l'opération de revitalisation de centre-bourg « îlot Anglades » à Gond-Pontouvre.

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet dans les plannings prévisionnels suivant :

Concernant l'îlot Foulpougne :

· Le rachat des fonciers par la société BERMAX sera réalisé en 2022 ou au plus tard à l'échéance de la convention le 31 décembre 2022.

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 265 809 € 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.

Concernant l'ilot Anglades :

· Le rachat des fonciers par la société AMETIS sera réalisé en 2022 ou au plus tard à l'échéance de la convention le 31 décembre 2022.

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 93 000 € 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.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°CCA 16-14-025 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Gond-Pontouvre
représentée par son Maire,

Gérard DEZIER

La Communauté d'Agglomération
de Grand Angoulême
représentée par son Président,
Xavier BONNEFONT

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 projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 3 : Avenant n°2 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 4 : Avenant n°3 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 5 : convention cadre n° CC 16-14-002