

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 15 MARS 2018**

Délibération
n° 2018.03.084

**Etablissement public
foncier: approbation
de la convention
projet « centre-bourg
» sur la commune de
roulet saint estephe
entre la commune,
GrandAngouleme et
l'EPF**

LE QUINZE MARS DEUX MILLE DIX HUIT à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **02 mars 2018**

Secrétaire de séance : Gérard BRUNETEAU

Membres présents :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, Anne-Sophie BIDOIRE, André BONICHON, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Gérard BRUNETEAU, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, Denis DUROCHER, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Fabienne GODICHAUD, Joël GUITTON, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Catherine PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Eric SAVIN, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Mireille BROSSIER, Isabelle ESNAULT

Ont donné pouvoir :

Xavier BONNEFONT à Vincent YOU, Catherine BREARD à Monique CHIRON, Bernard DEVAUTOUR à Marie-Hélène PIERRE, Elisabeth LASBUGUES à Danielle CHAUVET, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Jean-Philippe POUSSET à Pascal MONIER, Philippe VERGNAUD à José BOUTTEMY

Suppléant(s) :

Bernard CONTAMINE par Isabelle ESNAULT, Michel GERMANEAU par Mireille BROSSIER

Excusé(s) :

Xavier BONNEFONT, Catherine BREARD, Samuel CAZENAVE, Catherine DEBOEVERE, Bernard DEVAUTOUR, Karen DUBOIS, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Philippe LAVAUD, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Philippe VERGNAUD

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 MARS 2018

**DELIBERATION
N° 2018.03.084**

FONCIER

Rapporteur : Monsieur VEAUX

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER: APPROBATION DE LA CONVENTION PROJET
« CENTRE-BOURG » SUR LA COMMUNE DE ROULLET SAINT ESTEPHE ENTRE LA
COMMUNE, GRANDANGOULEME ET L'EPF**

La commune de Roulet Saint Estèphe a pour objectif de revitaliser son centre-bourg confronté aujourd'hui à une problématique de déshérence progressive du commerce et de vacance du parc de logements. A ce titre, la commune souhaite bénéficier de l'appui de l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour engager une intervention foncière visant à redynamiser le centre-bourg par des opérations de réinvestissement de bâtisses vacantes et dégradées et en lançant des opérations de construction de logements sociaux afin de répondre progressivement aux exigences de la loi SRU.

Si le projet de la commune est global à l'échelle du centre-bourg, elle a d'ores et déjà ciblé 2 propriétés sur lesquelles elle souhaiterait qu'une opération de requalification soit réalisée.

A ce titre, Roulet Saint Estèphe souhaite bénéficier de l'appui de l'Etablissement Public Foncier pour engager une intervention foncière visant à redynamiser son centre-ville par notamment le réinvestissement de commerces et de logements vacants.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Réhabilitation d'une propriété bâtie dégradée pour la création de logements sociaux.**

Site : Ce bien, cadastré E n°778 et E n°174 est situé 41 rue Nationale en plein cœur de bourg. Il s'agit d'une propriété vacante particulièrement vétuste de 190 m² sur une surface cadastrale de 1172 m².

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ce bien vacant pour le réhabiliter dans le but d'y créer du logement locatif social afin de répondre à la demande existante à l'échelle communale et aux objectifs de la loi SRU

- **Projet 2 : Regualification d'une propriété pour une opération de logements en réhabilitation et en densification de l'habitat.**

Site : Ce bien cadastré E n°864 est une propriété en bon état d'une surface de 174m² sur une parcelle de 783 m².

Projet : Une étude a été réalisée pour la création de 13 logements. L'objectif de la commune est de faire revenir les ménages en centre bourg et de répondre aux exigences de la loi SRU.

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession,...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 400 000€ HT.

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Conformément aux objectifs du programme local de l'habitat 2014-2020,

Vu l'avis favorable de la commission proximité, équilibre et identité territoriale du 7 mars 2018,

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention opérationnelle relative à la revitalisation du centre-ville de Rouillet-Saint-Estèphe entre la commune, la communauté d'agglomération de GrandAngoulême et l'établissement public foncier (EPF) de Poitou-Charentes ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à la signer, ainsi que tout document afférent.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 23 mars 2018	<u>Affiché le :</u> 26 mars 2018

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-000
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET LA REHABILITATION
FONCIERE

ENTRE

LA COMMUNE DE ROULLET ST ESTEPHE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Roulet-Saint-Estèphe, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue Nationale, 16440 Roulet-Saint-Estèphe - représentée par son maire, Monsieur Gérard ROY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du **XX/XX/XXXX**
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire du **XX/XX/XXXX**
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 Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2017- en date du 28 février 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Indentification des périmètres d'intervention

Commune de Rouillet-Saint-Estèphe (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF




Indentification des périmètres de réalisation

Commune de Rouillet-Saint-Estèphe (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de réalisation (1182 m²)

Indentification des périmètres de réalisation

Commune de Rouillet-Saint-Estèphe (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La commune de Roulet-Saint-Estèphe fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Roulet-Saint-Estephe

La commune de Roulet-Saint-Estèphe se situe au Sud-ouest d'Angoulême, et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département de la Charente, en Nouvelle Aquitaine. Elle est traversée par l'axe E606 reliant Angoulême à Bordeaux, et est donc facilement connectée.

D'une densité de 100 habitants au km², la commune est peuplée de 4240 habitants en 2014, soit une croissance de 9% depuis 2009. Dans un contexte de périurbanisation, la commune a profité d'un accroissement démographique assez soutenu au cours des années 2000. La part de la population des 30-44 est restée sensiblement équivalente entre 2009 et 2014, alors que celle des plus de 60 ans a augmenté de 228 individus. Cependant, sur la même période, le nombre d'enfants de – de 15 ans a augmenté de 41 individus sur les 5 années. La commune présente donc un léger vieillissement de sa population, mais profite pour autant du maintien de sa population de jeunes ménages.

La part de population active ayant un emploi reste stable autour de 68%, soit 1 912 individus, et pour 393 d'entre eux, la commune représente leur bassin de vie résidentiel et professionnel.

Les secteurs d'activités dominant sont les commerces et services à 50%, puis l'industrie à 20%.

La commune profite de l'activité économique de 180 entreprises en 2015. Les secteurs d'activités dominant sont les commerces et services à 50%, puis l'industrie à 20%, avec les entreprises Hertz et TGC. Le parc commercial du bourg comprend un hôtel restaurant, une pharmacie, un coiffeur, une boucherie. La commune dispose également d'un centre hospitalier.

En termes de tourisme, elle dispose de 2 hôtels.

Il est donc important d'assurer une offre de logements adaptée pour pérenniser l'attractivité de son parc et favoriser l'arrivée de populations. Suite à sa récente intégration à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, la commune est tenue de respecter les objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

En 2014, le parc d'habitat comprenait 1 893 logements, avec une part importante de construction neuve moyenne de 60 logements par an sur la période 2009-2014. La commune présente donc une réelle vocation d'habitat pavillonnaire, répartis en plusieurs lotissements épars au sein de son territoire.

La part des résidences principales était de 91% en 2014, et les maisons représentaient 96% du parc.

La vacance ne concerne que 153 logements, soit 8% du parc. Cependant on peut noter une forte augmentation de cette vacance par rapport à 2009 qui ne représentait que 4.7% du parc.

Le Projet de la Commune :

La commune poursuit l'enjeu principal de revitaliser son centre-bourg confronté aujourd'hui à une problématique de déshérence progressive du commerce et de vacance du parc de logements. A ce titre, la commune souhaite bénéficier de l'appui de l'EPF pour engager une intervention foncière visant à redynamiser le centre-bourg par des opérations de réinvestissement de bâtisses vacantes et dégradées et en lançant des opérations de construction de logements sociaux afin de répondre progressivement aux exigences de la loi SRU.

Si le projet de la commune est global à l'échelle du centre-bourg, elle a d'ores et déjà ciblé 2 propriétés sur lesquelles elle souhaiterait qu'une opération de requalification soit réalisée.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-14-002 signée le 3 octobre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

- ◆ le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et de l'accession aidée à la propriété ;
- ◆ le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- ◆ la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- ◆ le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- ◆ une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- ◆ la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- ◆ l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

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.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg (en vert sur la carte)

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « rouge » sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Réhabilitation d'une propriété bâtie dégradée pour la création de logements sociaux.**

Site : Ce bien, cadastré E n°778 et E n°174 est situé 41 rue Nationale en plein cœur de bourg. Il s'agit d'une propriété vacante particulièrement vétuste de 190 m² sur une surface cadastrale de 1172 m².

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ce bien vacant pour le réhabiliter dans le but d'y créer du logement locatif social afin de répondre à la demande existante à l'échelle communale et aux objectifs de la loi SRU

Sur ce périmètre, l'EPF 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 cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

- **Projet 2 : Requalification d'une propriété pour une opération de logements en réhabilitation et en densification de l'habitat.**

Site : Ce bien cadastré E n°864 est une propriété en bon état d'une surface de 174m² sur une parcelle de 783 m².

Projet : Une étude a été réalisée pour la création de 13 logements. L'objectif de la commune est de faire revenir les ménages en centre bourg et de répondre aux exigences de la loi SRU.

Sur ce périmètre, l'EPF 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 cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000€ HT)

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF 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'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité 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 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échu au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Roulet-Saint-Estèphe
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Gérard ROY

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
représentée par son Président,

Jean-François DAURÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/ en date du xx xxxxx xxxx.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre