

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 24 MAI 2018**

Délibération
n° 2018.05.173

**FONCIER -
Etablissement Public
Foncier - convention
opérationnelle
"Mornac - Centre
Bourg" - Avenant n° 1**

LE VINGT QUATRE MAI 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 : **07 mai 2018**

Secrétaire de séance : Gilbert CAMPO

Membres présents :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, José BOUTTEMY, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Karen DUBOIS, 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, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Francis LAURENT, Philippe LAVAUD, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean-Philippe POUSSET, Bruno PROUX, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Eric SAVIN, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Mireille BROSSIER, Danièle MERIGLIER

Ont donné pouvoir :

Anne-Sophie BIDOIRE à Laïd BOUAZZA, Patrick BOURGOIN à Philippe VERGNAUD, Michel BUISSON à Eric SAVIN, Bernard CONTAMINE à Jean-François DAURE, Pascal MONIER à Elisabeth LASBUGUES, Christophe RAMBLIERE à Michaël LAVILLE, Gérard ROY à Sabrina AFGOUN

Suppléant(s) :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER, Michel GERMANEAU par Mireille BROSSIER

Excusé(s) :

Catherine BREARD, Jean-Marc CHOISY

FONCIER

Rapporteur : Monsieur VEAUX

**FONCIER - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER - CONVENTION OPERATIONNELLE
"MORNAC - CENTRE BOURG" - AVENANT N° 1**

La commune de Mornac, GrandAngoulême et l'EPF ont signé le 5 octobre 2017 une convention concernant la revitalisation du centre bourg et la création logements. Elle visait notamment l'acquisition d'un petit logement indépendant intégré dans un ensemble immobilier, dans le but d'y créer du logement d'urgence.

Depuis la signature de la convention, la commune a fait part à l'EPF d'un besoin de création de logements sociaux en raison d'une forte demande.

L'EPF est donc entré en négociation avec les propriétaires dans le but d'acquérir l'intégralité de l'ensemble immobilier qui comprend une maison principale, une grange attenante et un petit logement indépendant.

L'engagement financier maximal de la convention initiale était de 100 000€.

L'avenant n°1 a donc pour objet :

- de mettre en conformité la convention avec le document d'orientation du programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017 et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession ;
- de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF qui est élargi à l'ensemble de la parcelle cadastrée AX 180 ;
- de modifier le montant de l'engagement financier maximal : sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 300 000 €.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Vu l'avis favorable de la réunion de toutes les commissions du 15 mai 2018,

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°1 à la convention « Centre-bourg » liant l'EPF-la commune de Mornac et GrandAngoulême.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit avenant, ainsi que tout acte à intervenir dans ce cadre.

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

Certifié exécutoire :

Reçu à la Préfecture de la Charente le :

01 juin 2018

Affiché le :

01 juin 2018

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16 -17-004
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET DEVELOPPEMENT D'UNE
OFFRE EN LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE MORNAC

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Mornac, dont le siège est situé – Mairie - 1, allée des Sports - Le Bourg, 16600 Mornac représentée par son maire, Monsieur Francis LAURENT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, 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
ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

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-2018- en date du 4 mars 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La Commune et l'EPF ont signé le 5 octobre 2017 une convention visant la revitalisation du centre bourg et la création logements. Elle visait notamment l'acquisition d'un petit logement indépendant intégré dans un ensemble immobilier, dans le but d'y créer du logement d'urgence.

Depuis la signature de la convention, la Collectivité a fait part à l'EPF d'un besoin de création de logements sociaux en raison d'une forte demande sur la commune.

L'EPF est donc entré en négociation avec les propriétaires dans le but d'acquérir l'intégralité de l'ensemble immobilier qui comprend une maison principale, une grange attenante et un petit logement indépendant.

L'engagement financier maximal de la convention était de 100 000€.

Le présent avenant a donc pour objet :

- de mettre en conformité la convention avec le document d'orientation du programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017 et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession,
- de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF
- de modifier le montant de l'engagement financier maximal.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPF

1.1 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans l'annexe 1 à la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 1 de cet avenant vient modifier et remplacer l'article 3 de la convention initiale :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, en cas de défaut d'opérateur, 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 de portage et des études.

ARTICLE 3. MODIFICATION DU PERIMETRE DE REALISATION

Cet article vient modifier et compléter le projet 6 de l'article 2.3 de la convention :

- **Projet 1 : Réinvestissement d'une propriété vacante au cœur du bourg**

Site : Ce bien cadastré AX n°180p est situé 2 rue de l'Eglise en plein cœur de bourg. Il s'agit d'une maison vacante de 112 m² environ, d'une grange attenante et d'un petit logement indépendant de 26 m² environ.

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ce bien vacant pour le réhabiliter dans le but d'y créer un logement d'urgence d'une part et du logement social d'autre part.

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 si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

Le périmètre est élargi à l'ensemble de la parcelle cadastrée AX 180.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Mornac
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Francis LAURENT

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême
représentée par son Président,

Jean-François DAURÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert
BLAISON** n° 2018/
en date du

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16-17-004