

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 13 DECEMBRE 2023

Délibération n°2023.12.223

Convention réalisation d'action foncière pour la résorption de la friche des Chais Montaigne avec la ville d'Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

LE TREIZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS 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 a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **7 décembre 2023**

Secrétaire de Séance: **François ELIE**

Membres en exercice: **75**
Nombre de présents: **61**
Nombre de pouvoirs: **10**
Nombre d'excusés: **4**

Membres présents :

Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Christophe DUHOUX, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir :

Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Valérie DUBOIS à Sophie FORT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Gérard LEFEVRE, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Dominique PEREZ à Michel GERMANEAU, Catherine REVEL à Pascal MONIER, Mireille RIOU à Gérard DEZIER, Marcel VIGNAUD à Gérard DESAPHY, Vincent YOU à Jean-Philippe POUSSET,

Excusé(s):

Jean-Claude COURARI, Frédéric CROS, Chantal DOYEN-MORANGE, Nathalie DULAIS,

**Par délégation, Pour le Président
Le Vice-Président,**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 20/12/2023

Gérard ROY

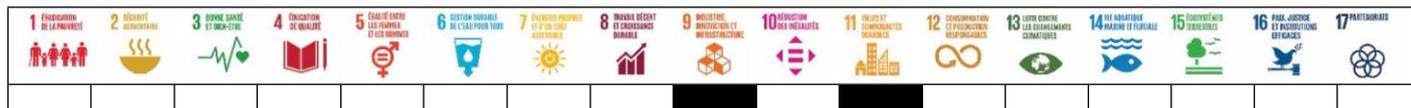
CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 DECEMBRE 2023

**DELIBERATION
N°2023.12.223**

Rapporteur : Gérard ROY

CONVENTION REALISATION D'ACTION FONCIERE POUR LA RESORPTION DE LA FRICHE DES CHAIS MONTAIGNE AVEC LA VILLE D'ANGOULEME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

- ODD9 : Encourager l'innovation favorable au développement durable
- ODD11 : Faire en sorte que les villes et les établissements soient ouverts à tous, sûrs et durables

Le site des Chais Montaigne est localisé 1 boulevard Jean Monnet à Angoulême, parcelle cadastrée CP106, le long du boulevard Bleu, à proximité du quartier de Sillac, du golf et de la rue de Bordeaux. Il n'est plus en activité depuis presque 20 ans.

Il s'agit d'une emprise foncière de 43 829 m². Le bâti d'environ 9 000 m² est dans un état très dégradé et menace ruine. En 2015, un adolescent de 14 ans est décédé en faisant une chute mortelle du toit.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME (16)
Commune d'Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPF



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 20/12/2023

En 2017, une convention opérationnelle n°16-17-002 avait été signée entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA), la ville d'Angoulême et GrandAngoulême, en vue d'engager des démarches de maîtrise foncière, de sécurisation du site, de déconstruction et de dépollution en vue d'une reconversion pour l'accueil d'habitat ou d'entreprises. La garantie de rachat est portée par la ville. Cette convention prend fin le 31 décembre 2023.

Une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été engagée. Elle a abouti au transfert de propriété du site au profit de l'EPF NA. Cependant, le propriétaire exproprié a engagé un recours juridique qui a annulé successivement le transfert de propriété et la déclaration d'utilité publique.

L'affaire est en attente de jugement du Conseil d'Etat.

Le projet porté par l'EPFNA, la ville d'Angoulême et GrandAngoulême a connu une évolution récente. En effet, le schéma directeur des zones d'activités porté par GrandAngoulême a identifié un intérêt économique fort pour ce site.

Considérant cette étude, il a été envisagé un portage de la convention par GrandAngoulême, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, devenant ainsi titulaire de la garantie de rachat.

Aucune orientation n'est aujourd'hui actée sur les modalités de la reconversion : investissement par GrandAngoulême ou par un tiers public ou privé, occupant unique ou multiple, cession ou location, lotissement et/ou immobilier...

Ainsi, le présent projet de convention réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre GrandAngoulême, la ville d'Angoulême et l'EPF NA, concernant, entre autres :

- les conditions d'intervention en acquisition amiable, en préemption au prix ou en révision de prix, en expropriation,
- la gestion des biens acquis,
- les modalités de cession et le calcul du prix de cession,
- l'évolution de la convention et ses modalités de résiliation...

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. Après approbation de GrandAngoulême, l'EPF NA peut assurer la maîtrise d'ouvrage des études (rédaction des cahiers des charges, désignation des prestataires, suivi et pilotage des études). L'EPF NA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

Le ou les biens acquis par l'EPF NA seront sécurisés avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF NA est de 1 500 000 €. L'EPF NA procédera annuellement au bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble des dépenses réalisées par l'EPF NA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis.

En particulier, les frais engagés par l'EPF NA sur l'actuelle convention n°16-17-002 pour le compte de la ville d'Angoulême seront portés au montant de la nouvelle convention. Ces frais sont de 105 360,36 € (étude, avocat...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 20/12/2023

La ville d'Angoulême a proposé de verser une somme maximale égale à ce montant en cas de bilan déficitaire de l'opération. En cas de bilan excédentaire, la ville n'aura rien à rembourser.

Le phasage opérationnel envisagé est le suivant (fourni à titre purement indicatif) :

- négociation foncière et acquisition : 2024
- réalisation des études complémentaires : 2024-2025
- consultation d'opérateurs : 2025-2026
- signature promesse de cession : 2026
- cession du foncier à l'acquéreur final : 2027

La convention serait échue à la date du 31 décembre 2028.

Au regard des enjeux à la fois sécuritaires, urbains et de développement économique, il est proposé de mandater l'EPF NA dans le cadre de la présente convention afin d'engager au plus tôt les démarches de maîtrise foncière par voie amiable ou d'expropriation.

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention réalisation relative à l'action foncière pour la résorption de la friche des Chais Montaigne avec la ville d'Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

D'IMPUTER les dépenses au budget principal 2115 – 62 3

D'AUTORISER Monsieur le Président ou la personne dûment habilitée à signer la convention et tout document à intervenir dans le cadre de l'opération.

Pour : 71 Contre : 0 Abstention : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
--	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 20/12/2023

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°16-23-119

D'ACTION FONCIERE POUR LA RESORPTION DE LA FRICHE DES CHAIS MONTAIGNE

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULEME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

d'une part,

La communauté d'agglomération GrandAngoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Michel ANDRIEUX** dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'autre 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-202X- du XX XX 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Établissement;

Réception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 20/12/2023

PRÉAMBULE

La commune d'Angoulême

La commune d'Angoulême est localisée au centre du département de Charente. Elle est intégrée à la communauté d'Agglomération GrandAngoulême depuis 01/01/2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la route nationale 10. Elle est desservie par une gare SNCF sur la ligne LGV Paris Bordeaux.

La commune d'Angoulême est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

La commune est lauréate du dispositif Action Cœur de Ville.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Angoulême	Grand Angoulême	Charente
Population	41 603	142 267	352 015
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0.15 %	0.17 %	-0.07 %
Taux de Logements locatifs sociaux	23.24 %	14.81 %	8.71 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	213	534	1 018
Taux de vacance du parc de logements	13.19 %	48 393 m ²	77 481 m ²
Nombre de personnes par ménages	1.83 %	8.87 %	11.18 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	28 834	2.09	2.13
Nombre d'entreprises	557	64 867	139 934
Nombre de commerces, hébergements, restauration	1 108	1 346	3 126
Taux de chômage annuel moyen	22.18 %	2 670	6 830

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 20/12/2023

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 regroupant aujourd'hui 38 communes, et 142 267 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	5 décembre 2019, en vigueur depuis le 20 décembre 2019	Modification n°1 en date du 17/02/2021 Modification simplifiée n°1 en date du 27 mai 2021 Modification n°2 en date du 9 décembre 2021 Modification simplifiée n°2 en date du 19 mai 2022 Modification simplifiée n°3 en date du 7 juillet 2022 Modification n°3 en date du 24 janvier 2023 Modification simplifiée n°4 en date du 16 mars 2023 Révision allégée n°1 en date du 25 mai 2023 Modification n°4 en date du 23 juin 2023 Révision allégée n°2 en date du 28 septembre 2023
PLH	8 juillet 2021	
SCOT	10 décembre 2013	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200001827-20231215-2023_12_22-EPF

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 20/12/2023

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la ville d'Angoulême, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	l'habitat
X	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation 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.

Réception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 20/12/2023

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Chais Montaigne » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
CP 106	43 677 m ²	Bâti	1 Boulevard Jean Monnet	U		libre

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

Il s'agit d'une emprise de 43 829 m² dans un état très dégradé située à proximité du quartier Sillac, et du golf. Ce site menace ruine et n'est pas sécurisé. Il pourrait potentiellement être démoli pour permettre la sortie d'un projet de développement économique porté par la communauté d'agglomération.

Ancienne usine d'embouteillage, ce site ICPE est vacant depuis 2004.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 20/12/2023



2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle n°16-17-002 dont la garantie de rachat était portée par la ville d'Angoulême. Une procédure DUP a été lancée dans ce cadre et en contentieux devant le Conseil d'Etat.

Ce site étant à vocation économique, la maîtrise d'ouvrage du projet revient à la communauté d'Agglomération.

2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet la sortie opérationnelle n'est pas envisagée, la communauté d'agglomération ayant besoin de maîtriser la propriété du foncier pour mener les études nécessaires.

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2024
- Réalisation des études complémentaires : 2024-2025
- Consultation d'opérateurs : 2025-2026
- Signature promesse de cession : 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final : 2027

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 20/12/2023

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec Grand Angoulême.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de Grand Angoulême.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de l'Intercommunalité et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune /l'Intercommunalité sollicitera l'EPFNA, le cas échéant, afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-20167187120231213-2023_12_223-DE
Etudes Capacitaires
Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Etude de programmation urbaine ou commerciale
Publication : 20/12/2023

	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Inventaire Faune Flore

La Commune/l'Intercommunalité s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, l'Intercommunalité sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par l'Intercommunalité des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 20/12/2023

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune /l'Intercommunalité via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de l'Intercommunalité.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

Les dépenses engagées au titre de la convention n°16-17-002, opération n°1617002-001 sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 105 360,36 € au 25/10/2023. (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Il est convenu entre la ville d'Angoulême et la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, par courrier en date du 7 juillet 2023 (ci-annexé), l'accord suivant :

Si à la sortie opérationnelle le bilan est excédentaire et permet d'absorber l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPFNA, la ville n'aura rien à rembourser. A contrario, si le bilan est déficitaire, la ville versera une somme maximale équivalente au montant du stock au moment du transfert de la convention.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **1 500 000 €**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 20/12/2023

L'EPFNA procédera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du maire ou du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

La délibération, ou accord donnant autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé de réception

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 20/12/2023

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.5. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Collectivité

La personne publique garante peut avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la personne publique garante, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités des dépenses engagées dans le cadre de cette opération par la personne publique garante suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La personne publique garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la personne publique garante, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour

Réception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 20/12/2023

les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2028.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Préfecture de l'Angoulême

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le

Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10.COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE
Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 20/12/2023

L'EPFNA informe la Commune et l'Intercommunalité de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune et l'Intercommunalité disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

016-200071827-01231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 20/12/2023

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire,

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

L'établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Xavier BONNEFONT

Michel ANDRIEUX

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Annexe 3 : Formulaires - accord préalable

Annexe 4 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231213-2023_12_223-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 20/12/2023