

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 13 JUIN 2024

Délibération n°2024.06.105

Convention de réalisation pour la requalification du site SNPE sur la commune d'Angoulême avec l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

LE TREIZE JUIN DEUX MILLE VINGT QUATRE à 17 h 30, 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 : 07 juin 2024

Secrétaire de Séance: Martine FRANCOIS-ROUGIER

Membres en exercice: **75**
Nombre de présents: **55**
Nombre de pouvoirs: **11**
Nombre d'excusés: **9**

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Martine LIEGE-TALON, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD-CALMELS, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Véronique ARLOT à Gérard DESAPHY, Joëlle AVERLAN à Michaël LAVILLE, Françoise COUTANT à Jacky BONNET, Valérie DUBOIS à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Christophe DUHOUX à Raphaël MANZANAS, Fabienne GODICHAUD à Thierry MOTEAU, Jérôme GRIMAL à François NEBOUT, Thierry HUREAU à Francis LAURENT, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE,

Excusé.e(s): Minerve CALDERARI, Frédéric CROS, François ELIE, Bertrand GERARDI, Gérard LEFEVRE, Pascal MONIER, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Marcel VIGNAUD,

Suppléant.e(s): Jean-Claude COURARI par Martine LIEGE-TALON,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 JUIN 2024

**DELIBERATION
N°2024.06.105**

Rapporteur : Gérard ROY

**CONVENTION REALISATION POUR LA REQUALIFICATION DU SITE SNPE SUR LA
COMMUNE D'ANGOULEME AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE**

Pilier 3 : Créer des emplois

Ambition 301 : Se développer durablement

Enjeux 301 01 : Politique foncière et immobilière

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT 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 de la SNPE est localisé avenue Paul Vieille à Angoulême, en cœur d'agglomération, dans un méandre de la Charente.

Fondée en 1819, la Poudrerie Nationale a cessé son activité en 2004. A sa fermeture, un vaste chantier de dépollution a été entrepris, d'une durée de 20 ans et d'un coût de 200 M€, et est aujourd'hui achevé.

La société EURENCO s'est substitué à la SNPE et porte désormais ce patrimoine qu'elle souhaite céder.

Ce foncier fait partie des friches les plus importantes de l'agglomération (183 ha) et offre un potentiel de développement qui contribuera à couvrir les besoins du territoire pour accueillir des activités économiques. Les travaux conduits dans le cadre de Cartéclima ! ont en effet identifié la nécessité de mobiliser environ 150 ha à horizon 2044, afin d'y créer des emplois, dans le cadre d'un développement équilibré et durable. A ce titre, l'emprise de la SNPE constitue une réserve stratégique pour GrandAngoulême.

Site majeur pour le territoire, l'emprise foncière de l'ex SNPE est également identifiée au niveau national, comme un potentiel de réindustrialisation, du fait de ses dimensions exceptionnelles. Sa labellisation « industrie clé en main », confirmée récemment en « site clé en main France 2030 » par l'Etat, lui offre une visibilité nationale dans le cadre de la stratégie de reconquête de notre souveraineté industrielle. Il n'existe que 4 autres sites labellisés au niveau régional.

Fort de son potentiel de développement, le site de l'ex SNPE est également remarquable pour sa richesse environnementale qui doit être préservée et mise en valeur. C'est à ce titre que GrandAngoulême a donné son accord au conseil départemental pour porter, avec la ville d'Angoulême, l'acquisition de 45 ha, le long des berges, afin de les classer en espaces naturels sensibles. Par ailleurs, les recensements opérés ont démontré la qualité des boisements qui occupent 51 ha du site de l'ex SNPE. La maîtrise foncière publique de ces espaces, permettra

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

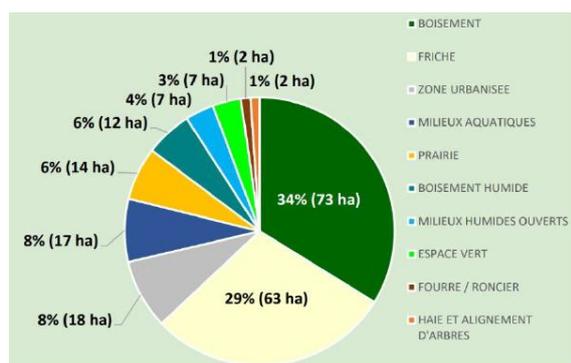
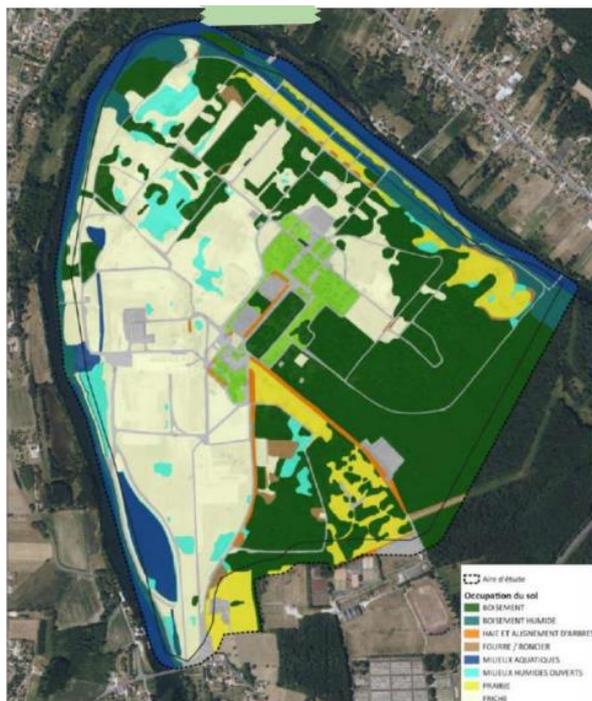
016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024

Publication : 20/06/2024

de préserver ces réserves naturelles, et d'opérer une gestion globale des boisements compris au nord de la RN 10, éléments majeurs du grand paysage de la vallée de Charente.



Pour toutes ces raisons, à la fois économiques et environnementales, il est essentiel que GrandAngoulême maîtrise la programmation des futurs aménagements et que les élus puissent décider de la nature des développements à venir et garantir leur cohérence d'ensemble. Un site aussi stratégique ne peut être aménagé selon une simple logique d'opportunité économique. Cela passe nécessairement par une maîtrise publique du foncier.

Afin de s'assurer cette maîtrise foncière, GrandAngoulême a sollicité l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA). Au terme de plusieurs mois de travail partenarial, dans le cadre du comité de pilotage auquel participent, l'Etat, le conseil régional, le conseil départemental, GrandAngoulême, la ville d'Angoulême, la Banque des Territoires, l'EPF NA, et après les multiples contacts entre ce dernier et Eurengo, un projet de convention de portage a pu être établi sur la base d'un prix d'acquisition conforme à l'évaluation de la direction nationale d'interventions domaniales.

Ce projet de convention est assorti de conditions dérogatoires au droit commun de l'EPF NA, au vu des caractéristiques exceptionnelles du site. La durée maximale a ainsi été portée à 12 ans, la convention intègre les frais de gestion en rapport avec les enjeux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024

Publication : 20/06/2024

environnementaux auquel il convient de faire face, et prévoit entre autres, la cession au conseil départemental des espaces susceptibles d'intégrer le périmètre ENS.

Ainsi, le présent projet de convention réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre GrandAngoulême 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 : sécurisation, gestion courante (mise à disposition, entretien), démolitions / dépollution,
- 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 11 000 000 €. 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 vente des biens acquis.

La convention serait échue à la date du 31 décembre 2036.

Il vous 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 de réalisation pour la requalification du site SNPE sur la commune d'Angoulême avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

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

D'IMPUTER les dépenses au budget principal.

Pour : 61 Contre : 1 Abstention : 4	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A LA MAJORITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
--	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°

POUR LA REQUALIFICATION DU SITE SNPE SUR LA VILLE D'ANGOULEME

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La communauté d'agglomération Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n° 2023.12.223 du 13 décembre 2023,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ;

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-2024-095 du 14 mars 2024,

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

d'autre part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

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

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

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.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 19/06/2024

Publication - 20/06/2024

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 Communauté d'agglomération du 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
X	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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

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

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivants un périmètre de projet unique géographiquement :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>
DL1	2636	Terrain	Avenue Paul Vieille
DL2	645	Terrain	Avenue Paul Vieille
DL3	4418	Terrain	Avenue Paul Vieille
DL8	7729	Terrain	Avenue Paul Vieille
DL9	1853	Terrain	Avenue Paul Vieille
DL64	372	Terrain	Avenue Paul Vieille
DL73	56	Terrain	Avenue Paul Vieille
DL88	86589	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM65	6242	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM54	156 959	Terrain	Avenue Paul Vieille

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

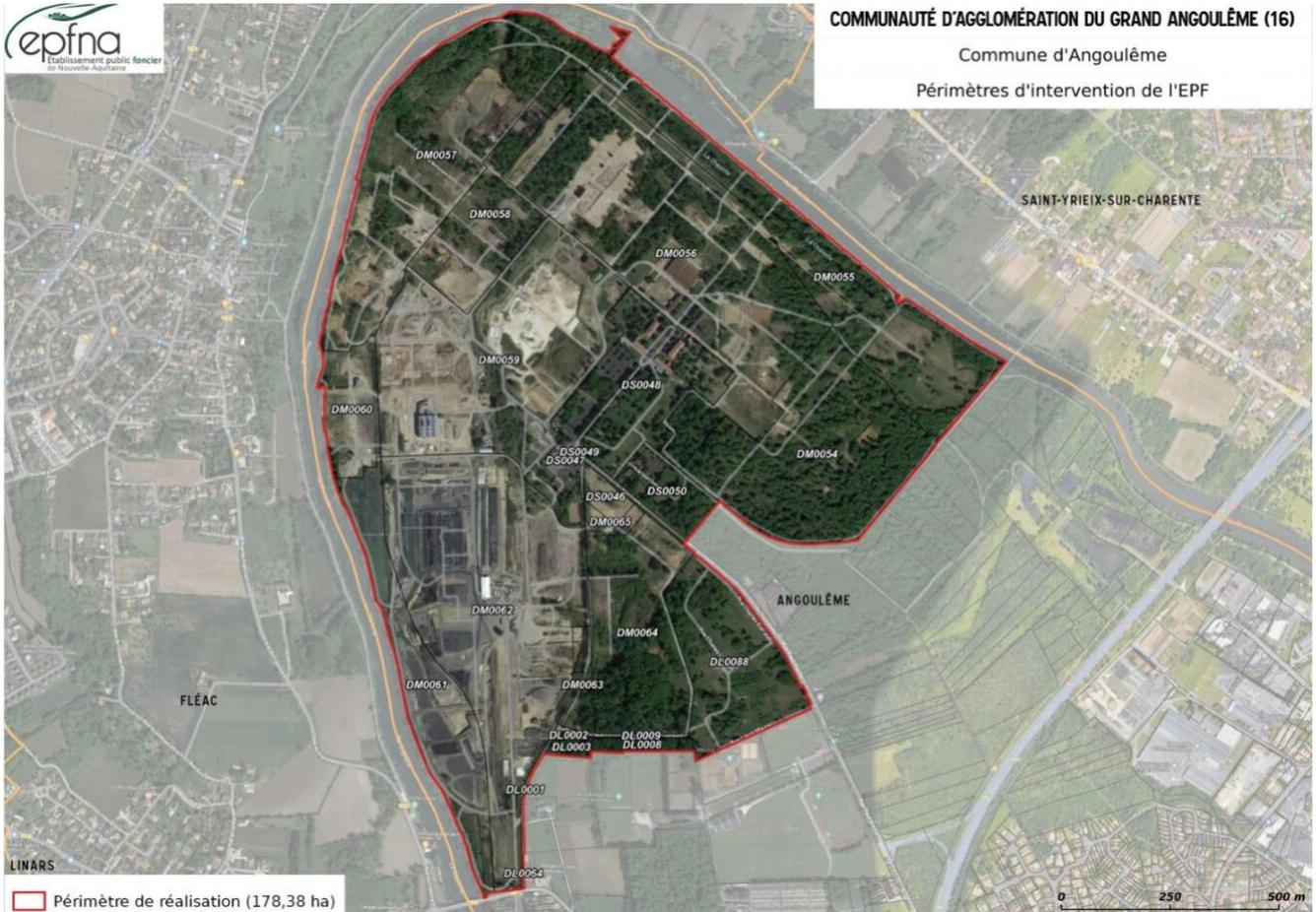
DM55	268 569	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM56	190 994	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM57	67 803	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM58	222 634	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM60	36 257	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM61	88 241	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM62	261 172	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM63	11 024	Terrain	Avenue Paul Vieille
DM64	98 874	Terrain	Avenue Paul Vieille
DS46	8179	Terrain	Avenue Paul Vieille
DS47	10199	Terrain	Avenue Paul Vieille
DS48	80 071	Terrain	Avenue Paul Vieille
DS49	6709	Terrain	Avenue Paul Vieille
DS50	25 158	Terrain	Avenue Paul Vieille

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024



La communauté d'agglomération 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.

2.2. Définition du projet

La poudrerie nationale d'Angoulême a été fondée en 1819. En exploitation jusqu'en 2004, cet établissement a fourni durant près de deux siècles une importante contribution de la Défense Nationale. L'activité de la poudrerie nationale d'Angoulême s'est considérablement ralentie depuis la fin de la seconde guerre mondiale jusqu'à la cessation de l'activité au début des années 2000. Depuis sa fermeture, ce site a fait l'objet d'un vaste chantier de dépollution et de démolition pour un budget total de 200 millions d'euros. Les travaux de démolition et dépollution entrepris sont aujourd'hui complètement achevés.

Avec une surface de 177 hectares, ce site représente un enjeu structurant pour le développement de l'agglomération d'Angoulême dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette. La valeur patrimoniale, écologique et forestière du site SNPE est réelle et devra être valorisée à terme notamment par l'ouverture de ce site au public. Aussi, au regard des multiples enjeux qu'il représente, différents acteurs seront associés aux projets à y développer comme le Département de la Charente qui aura vocation à se porter acquéreur des espaces naturels sensibles situés en Bord de Charente.

Les emprises urbanisables à l'échelle de la propriété SNPE représente une surface d'environ 60 hectares qui pourraient être mobilisés pour le compte d'une ou plusieurs activités à dominante économique. A ce titre, dans

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 19/06/2024

le cadre de la volonté de l'Etat Français de réindustrialiser le Pays, un dispositif dénommé « sites industriels clé en main 2030 » a été initié par le gouvernement en Janvier 2020 et, suite à une sélection, le site SNPE a été retenu parmi les 55 sites à l'échelle nationale. Ce dispositif vise à accélérer la mobilisation d'un foncier industriel de qualité, en identifiant et labellisant des sites à fort potentiel de développement industriel.

La requalification de ce site exceptionnel par sa superficie, sa diversité et son histoire nécessite un interventionnisme fort de la puissance publique pour pallier aux difficultés nombreuses à lever pour permettre la réalisation de projets d'envergure :

- Maîtrise foncière
- Gestion du site (clôture, éco pâturage, gardiennage...)
- Cessions à un ou plusieurs opérateurs/investisseurs

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 la Commune.

2.3.2. La préemption

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

Par délibération en date du 8 février 2024, la CAN a instauré le droit de préemption urbain et l'a délégué à la Commune. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil municipal sur l'ensemble du périmètre ou au cas par cas, 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 la Commune 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,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 19/06/2024
Publication - 20/06/2024

- 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

La réalisation du ou des projets souhaités par la collectivité à l'échelle du périmètre SNPE peut nécessiter la réalisation de diverses études préalables. Aussi, la communauté d'agglomération pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
	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

La Commune 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

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

Le remboursement par la Commune 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

Le ou 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.

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 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 ; ou bien, sur accord préalable du directeur général de l'EPFNA, gérés par la Commune qui percevra les recettes ;
- 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 la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Un accord de la 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. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **11 000 000 €**.

Accuse de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 19/06/2024
Publication - 20/06/2024

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.

5.2. 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 la forme :

- cas général : 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
- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

5.3. 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 :

- **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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

- **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.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2036 soit une durée de portage de 12 ans avec un engagement de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême pour que 50% du stock porté par l'EPFNA soit cédé dans les 8 premières années de portage.**

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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (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 Président de l'agglomération, le Vice-Président à l'économie de la communauté d'agglomération 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 19/06/2024
Publication - 20/06/2024

Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent Technique de l'agglomération : Jean François LETOURNEUR – Directeur Général des Services
- Référent politique de l'agglomération : Président : Xavier BONNEFONT
- Directeur Territorial de l'EPFNA : Arnaud HERRY

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Communauté d'agglomération transmet 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 Communauté d'agglomération transmet à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage 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 Communauté d'agglomération 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

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.

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

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 communauté d'agglomération 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.

L'EPFNA informe la communauté d'agglomération de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La communauté d'agglomération dispose 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 19/06/2024

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.

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 4 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération du
Grand Angoulême

représentée par son Président,

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Xavier BONNEFONT

Sylvain BRILLET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/ en date du XXX 2024.

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240613-2024_06_105-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2024
Publication : 20/06/2024