

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 11 DECEMBRE 2018**

Délibération
n° 2018.12.425

**Etablissement public
foncier de Poitou-
Charentes :**
**Approbation de la
convention projet «
Centre Bourg et
Thouérat » sur la
commune de Fléac,
liant la commune,
GrandAngoulême et
l'Etablissement
Public foncier de
Poitou-Charentes -
Avenant n°1**

LE ONZE DECEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT à 17h00, 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 : **30 novembre 2018**

Secrétaire de séance : Bernard CONTAMINE

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, Catherine BREARD, Gérard BRUNETEAU, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Bernard CONTAMINE, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Karen DUBOIS, Georges DUMET, Denis DUROCHER, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLoux, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Fabienne GODICHAUD, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, Elisabeth LASBUGUES, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Jean-Philippe POUSSET, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Mireille RIOU, Gérard ROY, Eric SAVIN, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU,

Ont donné pouvoir :

Anne-Sophie BIDOIRE à Véronique ARLOT, Patrick BOURGOIN à Danielle CHAUVET, José BOUTTEMY à Isabelle LAGRANGE, Jean-Claude COURARI à Gilbert CAMPO, Jacques DUBREUIL à Denis DOLIMONT, Michel GERMANEAU à Guy ETIENNE, Joël GUITTON à François ELIE, André LANDREAU à Catherine DEBOEVERE, Philippe LAVAUD à Fabienne GODICHAUD, Catherine PEREZ à Gérard BRUNETEAU, Dominique PEREZ à Thierry MOTEAU, Marie-Hélène PIERRE à Bernard DEVAUTOUR, Jean REVEREAULT à Michaël LAVILLE, Bernard RIVALLEAU à Jean-François DAURE, Philippe VERGNAUD à Pascal MONIER

Excusé(s) :

Jean-Marc CHOISY

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 DECEMBRE 2018

**DELIBERATION
N° 2018.12.425**

FONCIER

Rapporteur : Monsieur VEAUX

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES : APPROBATION DE LA CONVENTION PROJET « CENTRE BOURG ET THOUERAT » SUR LA COMMUNE DE FLEAC, LIANT LA COMMUNE, GRANDANGOULEME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES - AVENANT N°1

Par délibération n° 2014-10-245 a été approuvée la convention entre l'établissement public foncier (EPF), la commune de Fléac et GrandAngoulême pour la requalification et la densification du bourg (Ilot Centre-bourg et Ilot Thouérat) ; ainsi, la convention projet n°CCA 16-14-019 visant à la maîtrise foncière des emprises nécessaires signée le 10 décembre 2014 a permis l'acquisition par l'EPF de deux propriétés sur lesquels des projets de logements, notamment logements locatifs sociaux, seront réalisés.

La commune souhaite aujourd'hui impulser un projet de maison médicale en cœur de bourg, à proximité immédiate du centre commercial. Cette opération serait en densification de l'urbanisation à l'échelle d'une dent creuse.

Par ailleurs, la commune a l'ambition de développer une opération de logements en cœur de bourg dans la continuité d'une acquisition déjà réalisée par l'EPF. Ce projet concernerait l'acquisition de fonds de jardin.

La commune sollicite donc l'EPF pour assurer la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de ces deux nouvelles opérations.

Aussi, afin de permettre la réalisation de ces projets, la convention initiale doit être modifiée, à l'article 2 relatif au périmètre d'intervention. Par ailleurs, il convient également de mettre en conformité la présente convention avec le Programme Pluri-annuel d'Investissement (PPI) 2014-2018 de l'EPF concernant les conditions de tarification et de cession.

Le projet de renouvellement de la commune s'articule donc autour de trois projets :

- Projet « Thouérat » : renouvellement urbain d'un ensemble immobilier de 500 m² environ très dégradé, vacant, véritable « verrue » dans le paysage, situé face à une des portes d'entrée de la commune. La commune envisage la réalisation d'un programme de logements dédiés à l'accueil de personnes en situation d'urgence (hébergement d'urgence de type appartement d'urgence et haltes de nuit).

- Projet « Centre-bourg » : Il s'agit de biens immobiliers vacants ou dégradés, situés dans le centre-bourg présentant un fort enjeu de requalification urbain avec la réalisation de logements publics et en accession sociale à la propriété.

L'avenant vise notamment à élargir le périmètre d'intervention sur ce secteur.

- Projet Maison de santé : Ce nouveau projet communal (un des objets de l'avenant) a pour l'acquisition d'une dent creuse composée de plusieurs parcelles, en centralité, sur laquelle la commune souhaiterait construire une maison de santé.

Vu l'avis favorable de la commission Proximité, Equilibre et Identité Territoriale du 5 décembre 2018

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°1 à la convention « Centre-bourg» liant l'établissement public foncier (EPF), GrandAngoulême et la commune de Fléac ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou la personne dûment habilitée à signer 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 :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 20 décembre 2018	<u>Affiché le :</u> 21 décembre 2018

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET N° CP 17-13-012

ENTRE

LA COMMUNE DE FLEAC

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Fléac, dont le siège est situé – Mairie – 5, rue de la Mairie 16730 FLÉAC – représentée par son maire, Monsieur Guy ETIENNE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2014,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 09 octobre 2014,
Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

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 Pascal HORNUNG**, son Directeur Général par interim, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La convention projet n°CCA 16-14-019 visant à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification et densification du bourg signée le 10 décembre 2014 a permis l'acquisition par l'EPF de deux propriétés sur lesquels des projets de logements, notamment logements locatifs sociaux, seront réalisés.

La commune souhaite aujourd'hui impulser un projet de maison médicale en cœur de bourg, à proximité immédiate du centre commercial. Cette opération serait en densification de l'urbanisation à l'échelle d'une dent creuse.

Par ailleurs, la commune a l'ambition de développer une opération de logements en cœur de bourg dans la continuité d'une acquisition déjà réalisée par l'EPF. Ce projet concernerait l'acquisition de fonds de jardin.

La commune sollicite l'EPF pour assurer la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de ces deux opérations.

Aussi, afin de permettre la réalisation de ces projets, la convention initiale doit être modifiée, à l'article 2, périmètre d'intervention. Par ailleurs, il convient également de mettre en conformité la présente convention avec le PPI 2014-2018 de l'EPF concernant les conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF, CONCERNANT 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 la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.3 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 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 DU PERIMETRE DE LA CONVENTION

L'article 2 de la convention est modifié afin d'ajuster les périmètres d'intervention au regard des évolutions de la convention et des nouveaux projets de la commune.

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention. Le périmètre d'études défini dans la convention initiale est donc supprimé.

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

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge (en rouge sur la carte).

- Projet : « Thouérat » :

Le projet : cet ensemble immobilier de 500 m² environ très dégradé, véritable « verrue » dans le paysage, est situé face à une des portes d'entrée de la Commune. Bien actuellement vacant et très fortement dégradé, la Commune envisage la réalisation d'un programme de logements dédiés à l'accueil de personnes en situation d'urgence (hébergement d'urgence de type appartement d'urgence et haltes de nuit). Le public cible de ce type de structure correspond aux personnes en situation d'urgence sociale, orientées par l'AFUS (le 115), ne pouvant être logées en structure collectives.

- Projet « Centre-bourg »

Il s'agit de biens immobiliers vacants ou dégradés, situés dans le centre-bourg présentant un fort enjeu de requalification urbain avec la réalisation de logements publics et en accession sociale à la propriété. L'EPF se donne la possibilité d'intervenir sur ces biens mais se réserve la possibilité de réaliser préalablement quelques études pour préciser les projets et les emprises concernées.

- Projet Maison de santé

Il s'agit de l'acquisition d'une dent creuse composée de plusieurs parcelles sur laquelle la commune souhaiterait construire une maison de santé. A noter que cette dent creuse est localisée à proximité immédiate des commerces et des services de la commune.

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

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Fleac
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général par interim,

Guy ETIENNE

Pascal HORNUNG

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême,
Représentée par son Président

Jean François DAURE

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

Annexe n°1 : cartographie des périmètres d'intervention de l'EPF

Annexe n°2 : Convention projet

Annexe 4 : règlement d'intervention


Annexe 1 : cartographie des périmètres d'intervention de l'EPF

COMMUNE DE FLÉAC (16)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètres de réalisation (1,12 ha)

0 250 500 m