

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 04 AVRIL 2019**

Délibération
n° 2019.04.042

**Etablissement Public
Foncier de Poitou-
Charentes -
Convention
opérationnelle
tripartite
GrandAngoulême,
EPF de Poitou-
Charentes et la
commune de Jauldes
- opération "Centre-
bourg"**

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

Date d'envoi de la convocation : **29 mars 2019**

Secrétaire de séance : Véronique DE MAILLARD

Membres présents :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, Anne-Sophie BIDOIRE, André BONICHON, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Bernard CONTAMINE, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Denis DOLIMONT, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, Denis DUROCHER, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Joël GUITTON, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean-Philippe POUSSET, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Danièle MERIGLIER

Ont donné pouvoir :

Sabrina AFGOUN à Monique CHIRON, Gérard DEZIER à Bertrand MAGNANON, Martine FRANCOIS-ROUGIER à José BOUTTEMY, Elisabeth LASBUGUES à Danielle CHAUVET, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Alain THOMAS à Gérard ROY

Suppléant(s) :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER

Excusé(s) :

Xavier BONNEFONT, Jean-Marc CHOISY, Karen DUBOIS, Jeanne FILLOUX, Fabienne GODICHAUD, Annie MARAIS, Mireille RIOU, Eric SAVIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2019

**DELIBERATION
N° 2019.04.042**

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : **Monsieur VEAUX**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES - CONVENTION OPERATIONNELLE TRIPARTITE GRANDANGOULEME, EPF DE POITOU-CHARENTES ET LA COMMUNE DE JAULDES - OPERATION "CENTRE-BOURG"

Consciente que son attractivité sera permise par le maintien d'une offre intéressante en commerces et en services, la commune de Jauldes a sollicité l'Etablissement Public Foncier (EPF) dans le cadre de la fermeture à venir d'une activité commerciale.

Cette activité commerciale fait référence au bar-tabac-épicerie de la commune, situé en centre-bourg à proximité immédiate de la mairie. Il s'agit d'une propriété divisée en deux parties bien distinctes :

- une épicerie déjà propriété de la commune ;
- un bar-tabac, détenu par des propriétaires privés désireux de vendre.

L'ensemble fait l'objet d'un bail commercial tripartite, la commune ayant la volonté de maîtriser l'ensemble du foncier bâti.

En effet, les futurs repreneurs n'étant pas en capacité financière d'acheter le bâtiment, la commune sollicite l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine afin de faire l'acquisition de l'ensemble du foncier car elle rencontre des difficultés dans les négociations menées jusqu'ici. Cette acquisition permettra de pérenniser l'activité de ce commerce de proximité à l'échelle du territoire de la commune.

A ce titre, la commune souhaite bénéficier de l'appui de l'EPF pour engager une intervention foncière visant à réinvestir ce secteur. En effet, cette emprise foncière, située en centre-bourg, présente un fort enjeu.

Il est donc proposé d'approuver une convention d'action foncière pour le réinvestissement d'un commerce du centre-bourg qui a pour objet de :

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de 120 000 € HT.

Enfin, la durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Vu l'avis favorable de la commission proximité, équilibre et identité territoriale du 21 mars 2019,

Je vous propose :

D'APPROUVER le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un commerce du centre-bourg entre la commune de l'Etablissement public foncier (EPF) et GrandAngoulême.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer ladite convention et tous documents afférents.

**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> 11 avril 2019 | <u>Affiché le :</u> 11 avril 2019 |



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° CP 19
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE RÉINVESTISSEMENT
D'UN COMMERCE DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE JAULDES (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Jauldes, dont le siège est situé – Le Bourg, 16560 JAULDES – représentée par son maire, **Monsieur Éric SAVIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

La communauté d'agglomération Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME – représentée par son président **Monsieur Jean-François DAURE**, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire du
ci-après dénommée « **la CDA du Grand Angoulême** » ;

d'une 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 Pascal HORNUNG**, son directeur général par intérim, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B..... en date du 12 mars 2019.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE JAULDES (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de réalisation (157 m²)

PRÉAMBULE

La commune de Jauldes fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la collectivité et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial en pérennisant l'activité des commerces de centres-bourgs. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Jauldes

La commune de Jauldes se situe au nord du département de la Charente, à une vingtaine de kilomètres d'Angoulême et à 13 kilomètres de La Rochefoucault. La commune bénéficie d'axes routiers majeurs à proximité (comme la RN 10, reliant Poitiers à Angoulême à moins de 6 kilomètres), elle est également traversée par la route départementale 88 permettant de relier La Rochefoucault. Par ailleurs, les gares de Luxé et d'Angoulême ne sont qu'à 20 kilomètres.

Cette attractivité géographique liée à la proximité d'Angoulême est confirmée par une augmentation de la population communale dans un contexte de périurbanisation à l'échelle de l'agglomération. Celle-ci est passée de 750 habitants en 2010 à 779 en 2015, soit une hausse de 29 habitants. Ces données montrent une certaine dynamique sur ce territoire. En outre, 24 % des habitants ont plus de 60 ans, soit 7 points de moins que le département de la Charente (31 %) et les moins de 30 ans représentent environ 30 % des Jauldois. S'agissant de la tranche d'âge des moins de 45 ans, on relève toutefois une stagnation de population (22 % en 2010 et 21 % en 2015).

En corrélation avec une démographie positive, 35 nouveaux logements ont été construits entre 2010 et 2015 sur le territoire de la commune. La croissance démographique ne s'est en revanche pas traduite par le réinvestissement du parc de logements à l'échelle communale, en effet, la vacance stagne à un taux particulièrement élevé de 10,5 % du parc de logements depuis 2015 (soit 41 logements vacants).

Économiquement, la commune de Jauldes peut compter sur plusieurs TPE et PME comme une entreprise de menuiserie, un maçon, un plâtrier et une coopérative agricole située à la sortie est du bourg, sur la route départementale 11.

En outre, la commune bénéficie d'une épicerie, d'un café, d'un expert-comptable, ou encore d'une sophrologue. Enfin, on peut relever la présence de plusieurs associations sportives (cyclotourisme, gymnastique etc...) et culturelles ainsi que de services comme une salle des fêtes, un bureau de poste et une église. Il est certain que cette offre attractive en commerces et en services est un facteur ayant contribué au développement de la commune ces dernières années.

Historiquement, l'église paroissiale Saint-Martin présente sur le territoire de la commune, possède un tabernacle en bois doré du XVIII^e siècle qui a été classé monument historique à titre d'objet en 1911.

Le projet de la Commune

Consciente que l'attractivité de la commune sera permise par le maintien d'une offre intéressante en commerces et en services, la municipalité a sollicité l'EPFNA dans le cadre de la fermeture à venir d'une activité commerciale.

Cette activité commerciale fait référence au bar-tabac-épicerie de la commune, situé en centre-bourg à proximité immédiate de la mairie. Il s'agit d'une propriété divisée en deux parties bien distinctes :

- une épicerie déjà propriété de la commune
- un bar-tabac, détenu par des propriétaires privés désireux de vendre

L'ensemble fait l'objet d'un bail commercial tripartite, la Commune ayant la volonté de maîtriser l'ensemble du foncier bâti.

En effet, les futurs repreneurs n'étant pas en capacités financières d'acheter le bâtiment, la Commune sollicite l'EPFNA afin de faire l'acquisition de l'ensemble du foncier car elle rencontre des difficultés dans les négociations menées jusqu'ici. Cette acquisition permettra de pérenniser l'activité de ce commerce de proximité à l'échelle du territoire de la commune.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, 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. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-16-058 signée le 9 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 mars 2017 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du schéma de cohérence territoriale, du programme local de l'habitat (PLH), du projet de plan de déplacements urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Projet : acquisition d'un commerce de proximité en vue d'une mise à bail

Lieu : bar-tabac-épicerie, dit « café des sports » situé en centre-bourg, à proximité de la mairie

Projet : afin de maintenir un commerce structurant à l'échelle du territoire communal, la commune souhaite faire l'acquisition du bar-tabac. Les propriétaires envisagent de céder leur bien mais le futur exploitant n'est pas en mesure de financer l'achat du bâti. La commune a donc besoin de l'appui de l'EPF afin d'entrer en négociation avec ces propriétaires et permettre cette acquisition. Au terme du délai de portage, les exploitants pourront se porter acquéreurs s'ils en expriment le souhait.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (120 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Jauldes
représentée par son maire

Éric SAVIN

La communauté d'agglomération
Grand Angoulême
représentée par son président,

Jean-François DAURE

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

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention