

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 15 OCTOBRE 2020**

Délibération
n° 2020.10.290

**Etablissement Public
Foncier Nouvelle
Aquitaine :
convention
opérationnelle
tripartite, d'action
foncière pour
l'implantation d'une
activité de service en
coeur de bourg sur la
commune de Fléac**

LE QUINZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **09 octobre 2020**

Secrétaire de séance : Joëlle AVERLAN

Membres présents :

Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Karine FLEURANT-GASLONDE, 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, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA,

Ont donné pouvoir :

Monique CHIRON à Catherine BREARD, Sophie FORT à Xavier BONNEFONT

Excusé(s) :

Hervé GUICHET, Martine PINVILLE, Valérie SCHERMANN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 OCTOBRE 2020

**DELIBERATION
N° 2020.10.290**

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : Monsieur MONIER

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE : CONVENTION OPERATIONNELLE TRIPARTITE, D'ACTION FONCIERE POUR L'IMPLANTATION D'UNE ACTIVITE DE SERVICE EN COEUR DE BOURG SUR LA COMMUNE DE FLEAC

Par délibération n°2017-03-230, le conseil communautaire en date du 30 mars 2017 a approuvé la convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF-NA), afin d'engager une politique foncière active principalement sur les centre-bourgs et les centres villes sur l'Agglomération.

La convention cadre vise à :

- engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs et des centres villes par une action cohérente sur la communauté d'agglomération du GrandAngoulême, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet ;
- engager un repérage foncier et des études stratégiques en matière de développement économique et de mutation du foncier économique.

La commune de Fléac a donc sollicité l'EPF-NA pour une intervention foncière. En lien avec sa position géographique et son niveau de population, Fléac dispose d'un niveau d'équipements publics, de commerces et de services qu'elle souhaite pérenniser afin de répondre aux attentes de sa population et plus particulièrement un service médical situé place Marktbreit (parcelle AR 513).

Ainsi, la commune de Fléac souhaite s'engager dans un conventionnement avec l'EPF-NA et GrandAngoulême. La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la commune et l'EPF-NA ;
- définir les engagements et obligations que prendra la commune de Fléac et l'EPF-NA 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-NA et de la commune de Fléac, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF-NA 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'EPF-NA est de cent mille euros hors taxes (100 000 € HT).

La durée de la convention est de 3 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 réunion préparatoire au conseil du 15 octobre 2020,

Je vous propose :

D'APPROUVER le projet de convention pour le projet de maîtrise foncière d'un local situé place Marktbreit (parcelle AR 513), entre la commune de Fléac, GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF-NA).

D'AUTORISER Monsieur le Président, ou la personne dûment habilitée, à signer la convention, ainsi que tout acte à intervenir dans ce cadre.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES (1 abstention),
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 27 novembre 2020	<u>Affiché le :</u> 27 novembre 2020



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR L'IMPLANTATION D'UNE ACTIVITE DE SERVICE EN CŒUR DE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE FLEAC (16),

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La Commune de Fléac, dont le siège est situé 5 rue de la Mairie – 16730 Fléac, représentée par son Maire, **Madame Hélène GINGAST**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du XXXX,
Ci-après dénommée « **la Commune** »,

La Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 Boulevard Besson Bey – 16023 Angoulême Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par délibération du Bureau communautaire n° du xxxxx,
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »
d'une part,

et

L'Etablissement 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-2020- du xxx,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

COMMUNE DE FLÉAC (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation **104 m²**

PRÉAMBULE

La Commune de Fléac fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême qui a conclu avec l'EPF une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'Agglomération 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 dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Fléac

La commune de Fléac est située en première couronne de l'agglomération d'Angoulême. Dans un contexte de périurbanisation, Fléac a enregistré une croissance démographique ces dernières années. Ainsi, alors que la collectivité comptait 3518 habitants en 2007, la population était de 3742 habitants en 2017. La collectivité enregistre un vieillissement progressif de sa population ces dernières années. Cette dynamique démographique doit nécessairement être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite impulser.

Cette attractivité résidentielle s'est traduite par le développement d'opérations immobilières essentiellement sous forme de lotissements. Le faible taux de logements vacants (5,5%) en 2017 traduit également le dynamisme de la commune même si des enjeux de réinvestissement du patrimoine existe notamment concernant le bâti ancien.

A noter qu'au regard de son niveau de population, la commune est concernée par les objectifs de la loi SRU. Si plusieurs opérations de logements locatifs sociaux ont été réalisées sur la commune ces dernières années, celle-ci reste malgré tout toujours déficitaire au titre de la loi SRU.

Concernant l'activité économique, 1052 emplois sont comptabilisés sur la collectivité. Ce nombre est en nette augmentation depuis 10 ans (+ 333 emplois). Ces emplois concernent essentiellement les métiers du commerce et de l'administration publique.

La commune dispose d'une offre quantitative et qualitative en commerces et en services qu'elle entend pérenniser et développer.

Le projet de la Commune

En lien avec sa position géographique et son niveau de population, Fléac dispose d'un niveau d'équipements publics, de commerces et de services intéressant qu'elle souhaite pérenniser afin de répondre aux attentes de sa population.

Le centre bourg communal est composé d'un centre commercial constitué de plusieurs cellules mitoyennes dans lesquelles se trouvent des commerces de proximité et services indispensables à la vitalité de la commune et de sa centralité. A ce titre, la commune sollicite l'EPF pour se porter acquéreur d'une cellule commerciale. Cette dernière est actuellement louée à des infirmières libérales. Une cession de cette cellule pourrait provoquer la fin du bail et un déménagement de cette activité indispensable en centre-bourg. La volonté de la commune est ainsi de maintenir ce service

médical dans l'attente de pouvoir de relocaliser dans la maison de santé actuellement en projet. A terme, un nouveau commerce de proximité pourra être implanté.

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, de 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.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

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 Commune et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune 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 Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Commune 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 Commune ;
- 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, 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 Commune s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

- **Projet : Maintien d'une activité de service au niveau d'une cellule commerciale vacante en cœur de bourg**

Site : Située Place de Marktbreit – Propriété AR n°513 – Surface bâtie au sol de 101 m²

Projet : La maîtrise foncière de l'unique cellule en passe de devenir vacante de ce centre commercial constitue une réelle opportunité que la Commune souhaite saisir pour renforcer l'attractivité de son centre-bourg et maintenir l'activité médicale des infirmières actuellement installées.

La commune développe un projet de maison de santé qui viendra s'installer en face du centre commercial existant. A terme, après déménagement des infirmières, la commune implantera un nouveau commerce de proximité afin de répondre aux besoins de la population.

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 Commune de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant.

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'EPFNA est de 100 000 € HT (CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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

L'EPF 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 3 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 Commune 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 4 exemplaires originaux

La Commune
de Fléac
représentée par son Maire
Hélène GINGAST

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
général
Sylvain BRILLET

La Communauté d'agglomération
du Grand Angoulême
représentée par son Président
Xavier BONNEFONT

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2020/ en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention-cadre 2019-2022 n° 79-19-139