

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2020**

Délibération
n° 2020.12.407

**Délégation du droit
de préemption urbain
- commune de FLEAC
- Cadre de la
convention
opérationnelle
d'action foncière pour
la reconquête du bâti
vacant et la
densification de
dents creuses en
centre-bourg.**

LE DIX SEPT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis à l'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 : **11 décembre 2020**

Secrétaire de séance : Eric BIOJOUT

Membres présents :

Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, François ELIE, Karine FLEURANT-GASLONDE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, 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, Martine PINVILLE, 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, Flavien DELAGE

Ont donné pouvoir :

Brigitte BAPTISTE à Michel GERMANEAU, Marie-Henriette BEAUGENDRE à Thierry HUREAU, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Denis DUROCHER à Roland VEAUX, Hervé GUICHET à Fabienne GODICHAUD, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY

Suppléant(s) :

Jean-Luc FOUCHIER par Flavien DELAGE

Excusé(s) :

Brigitte BAPTISTE, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Françoise COUTANT, Serge DAVID, Chantal DOYEN-MORANGE, Denis DUROCHER, Hervé GUICHET, Gérard LEFEVRE, Valérie SCHERMANN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 17 DECEMBRE 2020

**DELIBERATION
N° 2020.12.407**

URBANISME

Rapporteur : Monsieur ZIAT

DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN - COMMUNE DE FLEAC - CADRE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONQUETE DU BATI VACANT ET LA DENSIFICATION DE DENTS CREUSES EN CENTRE-BOURG.

Le transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents d'urbanisme implique la substitution de plein droit de la communauté d'agglomération du GrandAngoulême aux communes dans toutes leurs délibérations et actes notamment en matière de droits de préemption.

Par délibération n°62 du 19 janvier 2017, le conseil communautaire a institué le droit de préemption urbain et a déterminé les zones pour lesquelles GrandAngoulême s'offre la possibilité d'exercer ce droit.

Conformément à l'article L.213-3 du code de l'urbanisme : « *Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire* ».

La commune de Fléac, la communauté d'agglomération de GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine ont acté une convention opérationnelle d'action foncière «pour la reconquête du bâti vacant et la densification de dents creuses en centre-bourg»,.. Celle-ci s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-14-002 signée le 3 octobre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2014 et du conseil d'administration de l'EPF du 10 juin 2014, relative à la mise en œuvre du volet foncier de la politique de l'Habitat entre Grand Angoulême et l'EPFNA.

Le périmètre sur lequel la commune de Fléac souhaiterait que cette opération soit réalisée est ciblé. Elle souhaiterait que l'EPF intervienne sur les secteurs de projets suivants :

- centre-bourg élargi (périmètre en vert sur la carte annexée)

Il a pour vocation d'inclure dans le périmètre d'intervention les dents creuses identifiées dans le cadre du gisement foncier. Il comprend également une emprise foncière nue dans la continuité du centre-bourg, identifiée au PLUI de GrandAngoulême pour une Opération d'Aménagement et de Programmation à vocation habitat.

- Les sites suivants (périmètre en rouge sur la carte annexée)

L'ensemble des sites présentés ci-dessous ont pour vocation à être réinvestis pour la création de logements locatifs sociaux en réhabilitation ou en densification de l'urbanisation :

- **Site 1 : 4-6 rue de la chaussée – Parcelles AT n°27, 28, 97, 139** – Surface bâtie de 104m²
A l'extérieur du bourg mais desservi par le réseau de transport en commune et localisé à proximité d'Angoulême, cette propriété représente des enjeux de densification et de réhabilitation importants.

- **Site 2 : « Les Grandes Courrières » – Parcelles AZ 328** – terrain nu de 2 hectares
Terrain nu en centre-bourg, à proximité du château d'eau, cette emprise fait l'objet d'une inscription d'OAP au PLUI qui prévoit la création d'environ 50 logements mixtes.

- **Site 3 : rue du Tranchard – Parcelles AR n° 521, 273, 574** – surface bâtie de 300 m²
Entrepôt mitoyen d'une maison d'habitation, cette friche, en entrée de la commune, présente une belle opportunité de réinvestissement d'une verrue à l'échelle du centre-bourg.

- **Site 4 : 2, rue des Boilevins – Parcelles AR n°47, 48 et 52** – surface bâtie de 199 m²
Maison de ville vacante comprenant un logement et une ancienne épicerie, ainsi qu'une dépendance non attenante.

- **Site 5 : rue des Boilevins– Parcelles AR n° 59** – surface bâtie de 155 m²
Grange en centre-bourg aujourd'hui vacante et cessible.

- **Site 6 : 3-5-7 rue de Belfont – Parcelles AR n°66, 67 et 68** – surface bâtie de 134 m²
Linéaire de deux maisons de ville et d'un terrain nu. L'ensemble est vacant et offre une belle opportunité de remembrement et de réhabilitation.

- **Site 7 : rue de la Lurate– Parcelles AH n°365 et 367** – terrains nus de 8 951 m²
Dent creuse localisée au cœur du tissu urbain au Nord de la commune située à proximité d'axes structurants. Cette emprise fait l'objet d'une OAP au PLUI qui prévoit la création 20 logements mixtes.

Aussi il est proposé que GrandAngoulême délègue l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine au titre de cette opération, en application de la convention opérationnelle d'action foncière « pour la reconquête du bâti vacant et la densification de dents creuses en centre-bourg », sur le périmètre délimité, tel que figuré sur le plan annexé.

Vu l'avis favorable de la réunion de toutes les commissions du 8 décembre 2020,

Je vous propose :

DE DELEGUER à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) sur le périmètre de la commune de Fléac tel que figuré sur la carte annexée, en application de la convention opérationnelle d'action foncière « pour la reconquête du bâti vacant et la densification de dents creuses en centre-bourg » liant l'EPF, la commune et GrandAngoulême.

D'ENGAGER, les formalités d'affichage réglementaires afin d'informer de ce retrait.

D'AUTORISER, Monsieur le Président ou la personne dûment habilitée, à signer tous actes et 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> 30 décembre 2020	<u>Affiché le :</u> 30 décembre 2020



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

**D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONQUETE DU BATI VACANT ET LA DENSIFICATION DE
DENTS CREUSES EN CENTRE-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,

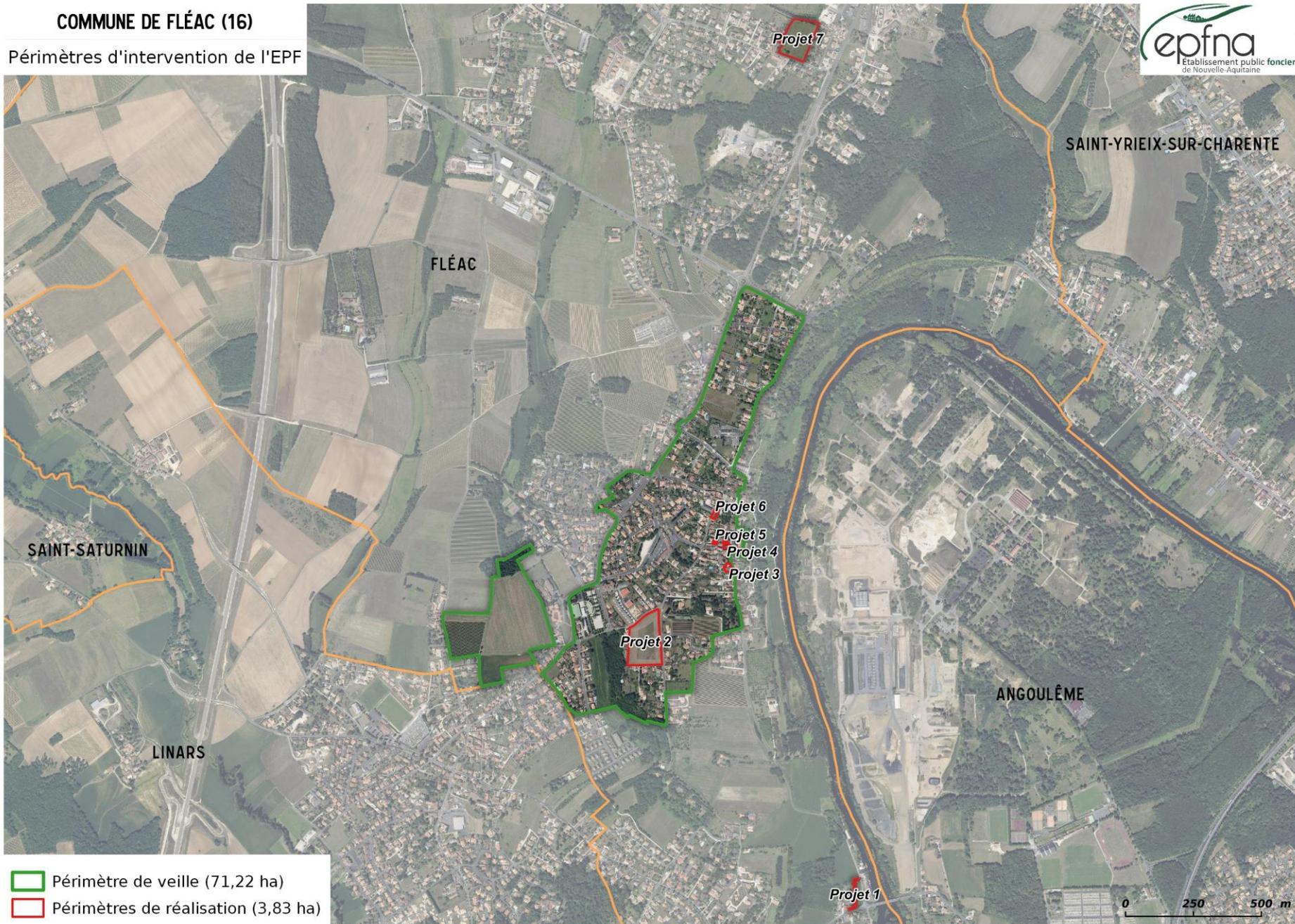
et

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



-  Périmètre de veille (71,22 ha)
-  Périmètres de réalisation (3,83 ha)

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 assez soutenue 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 sur son territoire.

Cette attractivité résidentielle s'est traduite par le développement d'opérations immobilières essentiellement sous forme de lotissements ces dernières années. 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 existent notamment concernant le bâti ancien en cœur de bourg.

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.

En effet, la commune est tenue de livrer 55 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022 et 110 au 1^{er} janvier 2025.

Le nouveau PLH 2020-2025 prévoit, quant à lui, la livraison de 55 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2025.

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 afin de répondre aux attentes de sa population.

Le projet de la Commune

Avec ses 3742 habitants en 2017, la commune est tenue de répondre aux objectifs de la loi SRU.

Actuellement déficitaire en habitat social, Fléac souhaite engager une action majeure dont l'objectif est double : réinvestir le bâti vacant en centre-bourg et la création de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'enveloppe urbaine de la commune.

A ce titre, une étude de gisements fonciers réalisée par les services de l'EPF a mis en lumière 9 sites sur lesquels un potentiel de requalification est avéré. En complément, plusieurs dents creuses ont été révélées offrant un stock de foncier constructible sans recourir à l'étalement urbain.

Ainsi, la volonté de la municipalité s'inscrit véritablement dans la reconquête de l'existant en luttant contre l'artificialisation des sols, en réinvestissant des bâtis vacants et en développant une offre conséquente de logements locatifs sociaux.

La commune de Fléac a ainsi sollicité l'EPF en vue de définir une stratégie foncière afin de répondre aux objectifs cités ci-dessus.

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°16-14-002 signée le 3 octobre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014, et relative à la mise en œuvre du volet foncier de la politique de l'Habitat entre Grand Angoulême et l'EPFNA.

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

Le périmètre de veille correspond au périmètre vert sur la carte en page 2.

Il correspond, notamment, au centre-bourg élargi.

Il a pour vocation d'inclure dans le périmètre d'intervention, notamment, les dents creuses identifiées dans le cadre du gisement foncier réalisé par l'EPFNA.

Ces dents creuses sont des parcelles ou ensemble de parcelles constructibles, indépendantes ou non d'une construction.

Bien que la priorité de la commune soit le réinvestissement du bâti vacant, l'intervention de l'EPFNA pourra se faire sur opportunité, par négociation amiable ou par exercice du droit de préemption.

Il comprend également une emprise foncière nue dans la continuité du centre-bourg, identifiée au PLUI de Grand Angoulême pour une Opération d'Aménagement et de Programmation à vocation habitat.

Ce périmètre de veille n'exclut aucune propriété dont l'acquisition permettrait de répondre aux objectifs de la présente convention opérationnelle.

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

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

Les périmètres de réalisations correspondent aux périmètres en rouge de la carte en page 2.

Projet : L'ensemble des sites présentés ci-dessous ont pour vocation à être réinvestis pour la création de logements locatifs sociaux en réhabilitation ou en densification de l'urbanisation

- Site 1 : 4-6 rue de la chaussée – Propriété AT n°27, 28, 97, 139 – Surface bâtie de 104 m²

Présentation : A l'extérieur du bourg mais desservi par le réseau de transport en commune et localisé à proximité d'Angoulême, cette propriété représente des enjeux de densification et de réhabilitation importants.

- Site 2 : « Les Grandes Courrières » – Propriété AZ 328 – terrain nu de 2 hectares

Présentation : Terrain nu en centre-bourg de Fléac à proximité du château d'eau. Cette emprise fait l'objet d'une inscription d'OAP au PLUI de Grand Angoulême qui prévoit la création d'environ 50 logements mixtes.

- Site 3 : rue du Tranchard – Propriété AR n° 521, 273, 574 – surface bâtie de 300 m²

Présentation : Entrepôt mitoyen d'une maison d'habitation. Cette friche en entrée de la commune présente une belle opportunité de réinvestissement d'une verrue à l'échelle du centre-bourg.

- Site 4 : 2, rue des Boilevins – Propriété AR n°47, 48 et 52 – surface bâtie de 199 m²

Présentation : Maison de ville vacante comprenant un logement et une ancienne épicerie, ainsi qu'une dépendance non attenante.

- Site 5 : rue des Boilevins – Propriété AR n° 59 – surface bâtie de 155 m²

Présentation : Grange en centre-bourg aujourd'hui vacante et cessible. Il sera nécessaire de s'assurer de la faisabilité de l'opération de réhabilitation préalablement à toute acquisition. En effet, située en limite de propriété, certaines ouvertures ne seront règlementairement pas autorisées.

- Site 6 : 3-5-7 rue de Belfont – Propriété AR n°66, 67 et 68 – surface bâtie de 134 m²

Présentation : Linéaire de deux maisons de ville et d'un terrain nu. L'ensemble est vacant et offre une belle opportunité de remembrement et de réhabilitation.

- Site 7 : rue de la Lurate – Propriété AH n°365 et 367 – terrains nus de 8 951 m²

Présentation : Dent creuse localisée au cœur du tissu urbain au Nord de la commune située à proximité d'axes structurants. Cette emprise fait l'objet d'une inscription d'OAP au PLUI de Grand Angoulême qui prévoit la création d'environ 20 logements mixtes.

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 800 000 € HT (HUIT 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 préfaisabilité 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 5 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 n° 16-14-002

COMMUNE DE FLÉAC (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre de veille (71,22 ha)
-  Périmètres de réalisation (3,83 ha)