

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 25 JANVIER 2022**

Délibération
n°2022.01.019

**Convention de réalisation,
d'action foncière pour le
réinvestissement d'une
propriété bâtie vacante et
la densification de dents
creuses en centre-bourg
entre la commune de Brie
et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle
Aquitaine**

LE VINGT CINQ JANVIER DEUX MILLE VINGT DEUX à 17 h 30, 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 a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 19 janvier 2022

Secrétaire de Séance : Séverine CHEMINADE

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Michel ANDRIEUX à François NEBOUT, Véronique ARLOT à Philippe VERGNAUD, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Valérie DUBOIS à Gérard DESAPHY, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Hélène GINGAST à Isabelle MOUFFLET, Corinne MEYER à Benoît MIEGE-DECLERCQ, Martine PINVILLE à Jean-Claude COURARI, Catherine REVEL à Sophie FORT, Valérie SCHERMANN à Pascal MONIER, Anne-Marie TERRADE à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU,

Excusé(s) : Frédéric CROS, Chantal DOYEN-MORANGE, Jean-Jacques FOURNIE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 JANVIER 2022

**DÉLIBÉRATION
N° 2022.01.019**

HABITAT - PLH

Rapporteur : Monsieur MONIER

CONVENTION DE REALISATION, D'ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE PROPRIETE BATIE VACANTE ET LA DENSIFICATION DE DENTS CREUSES EN CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE BRIE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Par délibération n°230, le conseil communautaire du 30 mars 2017 a approuvé la convention cadre « centre bourg et foncier commercial en centre ancien » 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 Grand Angoulême, 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 Brie a donc sollicité l'EPF-NA pour une intervention de portage foncier à travers un accompagnement dans le cadre de son projet foncier en centre-bourg par le développement de logements locatifs sociaux et la réhabilitation d'une bâtisse vacante.

Ainsi, la commune de Brie 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 Brie 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 Brie, 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 trois cent mille euros hors taxes (300 000 € HT).

GrandAngoulême est garant du respect de la convention cadre et des orientations de développement urbain et habitat et n'intervient pas financièrement.

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.

Je vous propose :

D'APPROUVER le projet de convention opérationnelle, entre la commune de Brie, GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF-NA), pour une intervention foncière de réinvestissement d'une propriété bâtie vacante et de densification de dents creuses en centre-bourg avec un objectif de développement de logements.

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
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

Certifié exécutoire	
<u>Recu à la préfecture de la Charente le :</u> 28 janvier 2022	<u>Affiché le :</u> 28 janvier 2022



CONVENTION REALISATION N°

D'ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE PROPRIETE BATIE
VACANTE ET LA DENSIFICATION DE DENTS CREUSES EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BRIE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Brie**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 106 rue de la Mairie, Le Bourg à Brie (16590), représentée par **Monsieur Michel BUISSON**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La **communauté d'agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey à Angoulême (16023) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **la Communauté d'agglomération ou l'EPCI** »;

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021- du 25 novembre 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Brie

La commune de Brie est localisée à une douzaine de kilomètres au nord d'Angoulême. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Grand Angoulême depuis 2017. Elle est desservie par une ligne de bus du réseau de transport en commun de l'agglomération.

La commune de Brie est déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU et est tenue dans ce cadre à produire 294 logements. Néanmoins, elle bénéficie toutefois d'une exemption jusqu'en 2022 en raison de sa récente intégration à la communauté d'agglomération du Grand Angoulême. Actuellement, la commune de Brie dispose de 26 logements locatifs sociaux et doit à ce titre mettre en place une politique de développement de l'offre en logements locatifs sociaux d'où notamment la sollicitation du concours de l'EPF NA.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Brie	Grand Angoulême	Charente
Population	4 308	141 776	351 778
Variation annuelle de la population (entre 2013 et 2018)	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	1,55 %	14,47 %	8 %
Rythme de construction annuel	10 à 12	444,4	750,8
Taux de vacance du parc de logements	5,4 %	8,6 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages	2,43	2,04	2,08

La Communauté d'agglomération Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 38 communes, et 141 776 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du 13 février 2019, du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême, approuvant la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Brie	10 avril 2019	Anciennement POS
PLH (2020-2025)	8 juillet 2021	-
SCOT de l'Angoumois	10 décembre 2013	-

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier 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.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 16-16-058 signée le 09 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 mars 2017 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016,

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

- **Habitat** (actions en faveur du logement des personnes défavorisées)

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « REHABILITATION D'UNE BATISSE VACANTE ET OPERATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX » et défini par les éléments suivants :

Périmètre 1 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC 76	1633	Bâti de 119 m ² habitable + nombreuses dépendances	80 rue des Hauts Puits	Ua	Vacant
AC 89	3759	Terrain nu	Le Bourg – Chez Mirande	A	Vacant
AC 162	1682			A et Ub	Vacant
AC 163	1064			Ub	Vacant
AC 87	95			Ub	Vacant
AC 88	77			Ub	Vacant
Total	8 310				

Périmètre 2 :

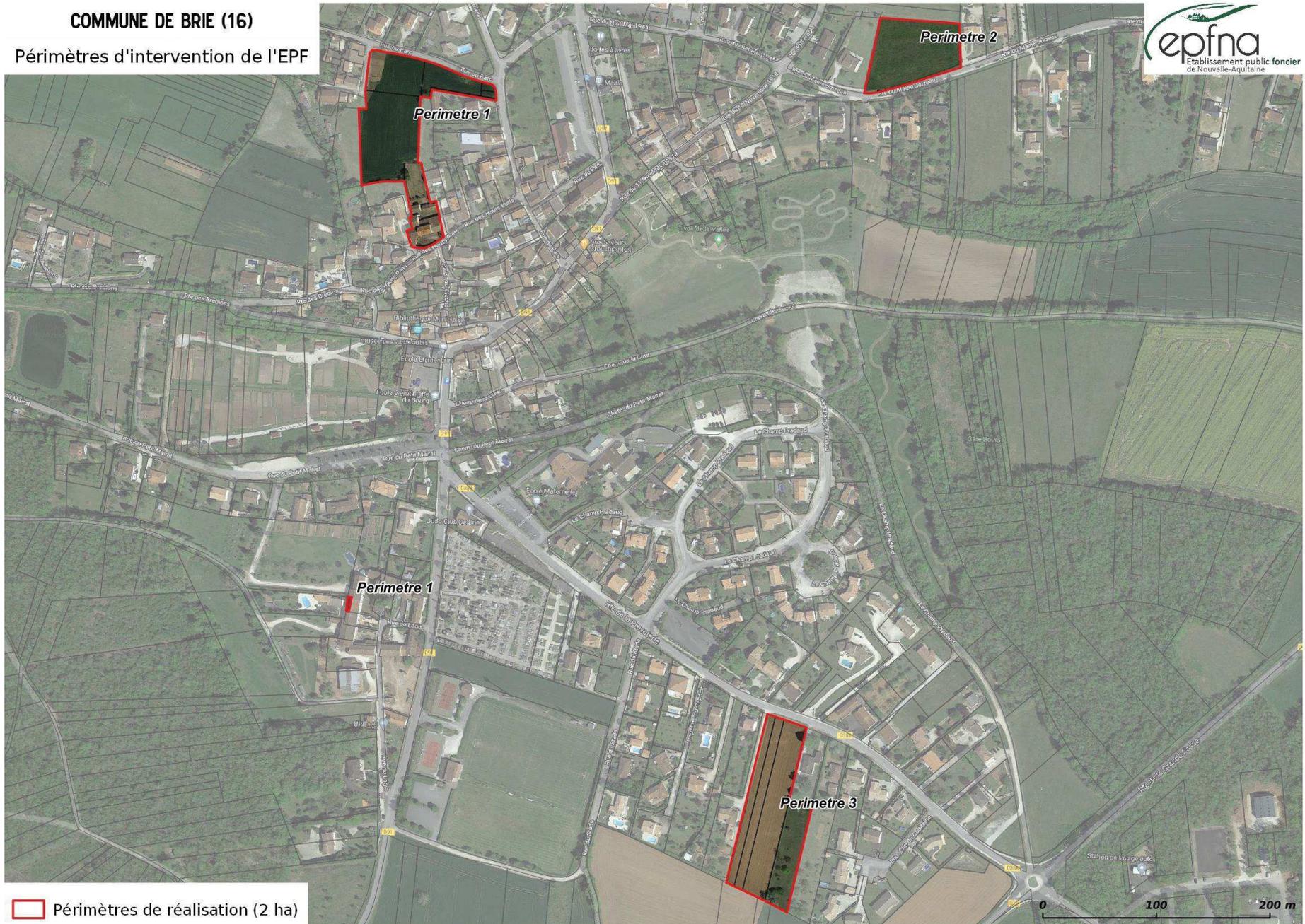
Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
H 1145	4 130	Terrain nu	La Grosse Pierre	1AUh	Vacant

Périmètre 3 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AD 105p	3 311 (acquisition du fond de la parcelle)	Bâti mais acquisition que du terrain nu	400 route de la Prévoterie	1AUh	Vacant
AD 106	3 272	Terrain nu	Route de la Prévoterie / Champ de Cap et Pièce du Lac		Vacant
AD 107	1 224	Terrain nu			Vacant
AD 108	1 140	Terrain nu			Vacant
Total	8 947				

COMMUNE DE BRIE (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètres de réalisation (2 ha)

2.2 Définition du projet

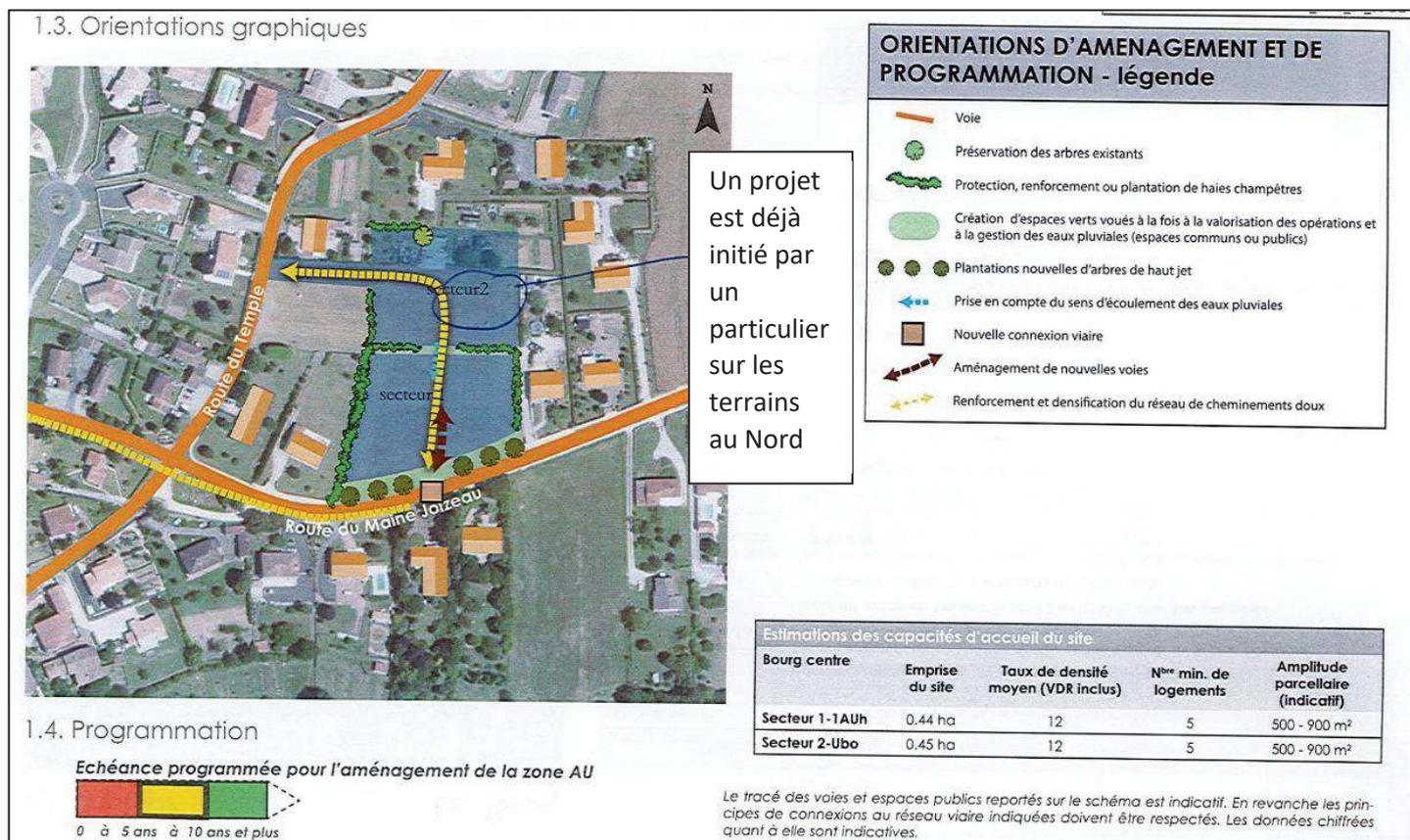
Avec l'appui de l'EPF NA, la commune de Brie souhaite engager une politique de développement à l'échelle de son bourg qui se traduira par le réinvestissement du bâti vacant en centre-bourg et par le développement de l'offre en logements locatifs sociaux à l'échelle de l'enveloppe urbaine de la commune.

Dans ce cadre, trois périmètres d'intervention sont intégrés à la présente convention. A noter que certains propriétaires possèdent des parcelles sur plusieurs périmètres, leur acquisition pourra se faire sur un unique acte authentique.

2.2.A – Le Programme

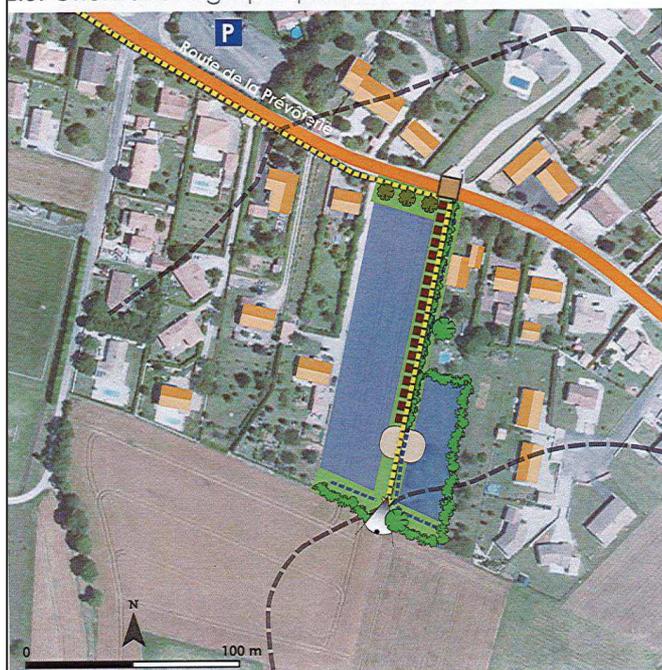
Le programme des opérations de logements qui seront développées à l'échelle de cette convention sont définies en partie dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Brie à savoir :

Périmètre 2 :



Périmètre 3 :

2.3. Orientations graphiques



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

	Voie
	Courbe de niveau
	Préservation des arbres existants
	Valorisation des cônes de vue
	Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
	Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
	Plantations nouvelles d'arbres de haut jet
	Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
	Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
	Nouvelle connexion viaire
	Aménagement de nouvelles voies
	Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
	Création de places de stationnement

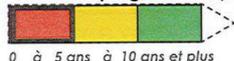
Estimations des capacités d'accueil du site

	Emprise du site	Taux de densité (VDR inclus)	N ^{bre} min. de logements	Amplitude parcellaire (indicatif)
BOURG ROUTE DE LA PREVOTERIE	0,75 ha	12	9	600 - 800 m ²

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. En revanche les principes de connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectés. Les données chiffrées quant à elle sont indicatives.

2.4. Programmation

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Pour le périmètre n°1, des études de faisabilités seront à réaliser par un bailleur social afin d'étudier leur faisabilité technique et financière.

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il restera à déterminer si les fonciers acquis par l'EPF seront cédés à la commune de Brie ou directement à un bailleur social.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets, demande de la Commune, le ou les biens identifiés ; même en période d'étude ; qu'il ne pourra pas acquérir à l'amiable.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du conseil communautaire de Grand Angoulême sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT).

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, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité 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.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Commune

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- la Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - 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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 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 à la suite d'une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Brie
représentée par son maire,

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

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Michel BUISSON

Xavier BONNEFONT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 16-16-058 signée