



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

NOUVELLE-  
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°R75-2016-091

PUBLIÉ LE 17 OCTOBRE 2016

# Sommaire

## DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-008 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à l'EARL DOMAINE DE LACHAUD (33) (1 page)	Page 4
R75-2016-09-15-019 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la S AS CHATEAU DE LA DAUPHINE (33) (1 page)	Page 6
R75-2016-09-15-023 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SCEA CHATEAU SERAPHINE (33) (1 page)	Page 8
R75-2016-09-15-021 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SAS TOUR MUSSET (33) (1 page)	Page 10
R75-2016-09-15-007 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à l'EARL BORDIER Jacques (33) (1 page)	Page 12
R75-2016-09-15-016 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SARL FAMILLE BOUEY VIGNOBLES ET CHATEAUX (33) (1 page)	Page 14
R75-2016-09-15-018 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SARL LES DOMAINES DE LA METTE (33) (1 page)	Page 16
R75-2016-09-15-025 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SCEA DES VIGNOBLES MOURGUES (33) (1 page)	Page 18
R75-2016-09-15-005 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à M. DUBOIS David (33) (1 page)	Page 20
R75-2016-09-15-011 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à l'EARL DOMAINE DE NIOTON (33) (1 page)	Page 22
R75-2016-09-15-009 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à l'EARL GILLET Cyril (33) (1 page)	Page 24
R75-2016-09-15-010 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à l'EARL ROUGIER LES GRANGEAUX (33) (1 page)	Page 26
R75-2016-09-15-012 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à l'EARL VIGNOBLES BOUTINON (33) (1 page)	Page 28
R75-2016-09-15-024 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SCEA DES PEPINIERES ET VIGNOBLES DANIEL AMBLEVERT ET FILS (33) (1 page)	Page 30
R75-2016-09-15-015 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SARL DES GRANDS CRUS (33) (1 page)	Page 32
R75-2016-09-15-017 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SARL JP ET P AMOREAU (33) (1 page)	Page 34
R75-2016-09-15-020 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SAS CHATEAU LA TOUR DE SEGUR (33) (1 page)	Page 36
R75-2016-09-15-022 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SC DU CHATEAU DU LORT (33) (1 page)	Page 38

R75-2016-09-20-007 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à la SCEA CASTELBIO (33) (2 pages)	Page 40
R75-2016-09-15-013 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à M. MUSSO Henri (33) (1 page)	Page 43
R75-2016-09-15-014 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à M. OUASLI Khalid (1 page)	Page 45
R75-2016-09-09-005 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à Mme DUMEAU Marie Céline (33) (2 pages)	Page 47
R75-2016-09-15-006 - Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à Mme DUMEAU Marie Celine-2 (33) (1 page)	Page 50
<b>ETS PUBLIC FONCIER POITOU</b>	
R75-2016-09-28-026 - CA 2016-54 Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention n°CP16-15-004 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16), et l'EPF de Poitou-Charentes Stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activités (46 pages)	Page 52
R75-2016-09-28-027 - CA 2016-55 Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention n°CP16-13-013 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16), et l'EPF de Poitou-Charentes Maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) (41 pages)	Page 99
R75-2016-09-28-028 - CA 2016-62 Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière « redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – Cœur d'agglomération » entre la commune d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16) (27 pages)	Page 141

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-008

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
l'EARL DOMAINE DE LACHAUD (33)

Dossier n°16206

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par EARL DOMAINE DE LACHAUD demeurant 1 LACHAUD 33420 SAINT VINCENT DE PERTIGNAS,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

EARL DOMAINE DE LACHAUD demeurant 1 LACHAUD 33420 SAINT VINCENT DE PERTIGNAS, est autorisé à exploiter 4 ha 54 a 80 ca de terres à RAUZAN situés à RAUZAN appartenant à Mme Marie-Annie GOUDICHAUD à RAUZAN. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : ZI4-ZI5.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-019

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la S AS CHATEAU DE LA DAUPHINE (33)



Dossier n°16223

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SAS CHÂTEAU DE LA DAUPHINE demeurant Rue POITEVINE 33126 FRONSAC,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

Monsieur SAS CHÂTEAU DE LA DAUPHINE demeurant Rue POITEVINE 33126 FRONSAC, est autorisé à exploiter 14 ha 68 a 06 ca dont 10 ha 71 a 19 ca de VIGNES AOC, le reste en terres à SAINT MICHEL DE FRONSAC situés à SAINT MICHEL DE FRONSAC appartenant à société financière REINERT. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : 451 B 87 à 90 - 451 B 104 et 105 - 451 B 111 à 132 - 451 B 135 à 139 - 451 B 142 à 149 - 451 B 497.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Limoges, 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,

Le Directeur Régional Adjoint de l'Alimentation,  
de l'Agriculture et de la Forêt

**Benoit LAVIGNE**

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-023

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SCEA CHATEAU SERAPHINE (33)

Dossier n°16207

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SCEA DU CHÂTEAU SERAPHINE demeurant 25 CHEMIN DE PLINCE 33500 LIBOURNE,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

SCEA DU CHÂTEAU SERAPHINE demeurant 25 CHEMIN DE PLINCE 33500 LIBOURNE, est autorisé à exploiter 2 ha 23 a 81 ca de vignes AOC à LIBOURNE situés à LIBOURNE appartenant à Mme DUBOIS à ARVEYRES.  
L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : AK16, AK24, AH43.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-021

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SAS TOUR MUSSET (33)



Dossier n°16224

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SAS TOUR MUSSET demeurant 24 Rue georges Guynemer 33290 BLANQUEFORT,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>

Monsieur SAS TOUR MUSSET demeurant 24 Rue georges Guynemer 33290 BLANQUEFORT, est autorisé à exploiter 29 ha 50 a 82 ca à MONTAGNE situés à MONTAGNE appartenant à SCI TOUR MUSSET. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) :

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-007

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
l'EARL BORDIER Jacques (33)



Dossier n°16216

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par EARL BORDIER JACQUES demeurant Ferme de Bertrandie 86400 CHAMPNIERS,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

EARL BORDIER JACQUES demeurant Ferme de Bertrandie 86400 CHAMPNIERS, est autorisé à exploiter 7 ha 09 a 85 ca de terres à LARUSCADE situés à LARUSCADE appartenant à M. LEMAIRE Alexandre à LARUSCADE.  
L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : ZN39 - ZN40 - ZN42.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

**DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES**

**R75-2016-09-15-016**

**Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SARL FAMILLE BOUEY VIGNOBLES ET  
CHATEAUX (33)**

Dossier n°16208

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SARL FAMILLE BOUEY VIGNOBLES ET CHATEAUX demeurant 1 rouet de LAMENA 33340 SAINT YZANS DE MEDOC,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

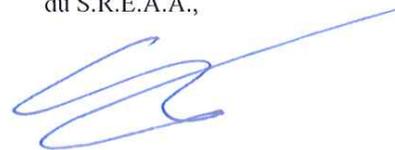
SARL FAMILLE BOUEY VIGNOBLES ET CHATEAUX demeurant 1 rouet de LAMENA 33340 SAINT YZANS DE MEDOC, est autorisé à exploiter 0 ha 36 a 30 ca de vignes AOC à ORDONNAC situés à ORDONNAC appartenant à Mme CRUBILE Michèle à ORDONNAC. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : A0009-A0011-A0013-A0016.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-018

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SARL LES DOMAINES DE LA METTE (33)

Dossier n°16215

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SARL LES DOMAINES DE LA METTE demeurant 17 route de Mathas BP 1 33640 PORTETS,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

SARL LES DOMAINES DE LA METTE demeurant 17 route de Mathas BP 1 33640 PORTETS, est autorisé à exploiter 15 ha 32 a 36 ca de VIGNES AOC à SAINT MORILLON situés à SAINT MORILLON appartenant à ARDURATS Bertrand à St Morillon. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : E540-E544 à 550-E555-E558-E559-E563-E572-E573-E577-E653 à 655-E664-E665-E673-E675-E677.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-025

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SCEA DES VIGNOBLES MOURGUES (33)



Dossier n°16231

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SCEA des VIGNOBLES MOURGUES demeurant LA VERGNE 33790 LANDERROUAT,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

Monsieur SCEA des VIGNOBLES MOURGUES demeurant LA VERGNE 33790 LANDERROUAT, est autorisé à exploiter 10 ha 99 a 77 ca de terres à MASSUGAS situés à MASSUGAS appartenant à SCI HECLA LA VERGNE à LANDERROUAT. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : ZM54 - ZM72.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-005

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
M. DUBOIS David (33)



Dossier n°16205

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par Monsieur DUBOIS David demeurant 10 rue du 19 mars 1962 33500 LES BILLAUX,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

Monsieur DUBOIS David demeurant 10 rue du 19 mars 1962 33500 LES BILLAUX, est autorisé à exploiter 0 ha 59 a 60 ca de terres nues aux BILLAUX situés à LES BILLAUX appartenant à Mme GUINJARD Christiane à LALANDE DE POMEROL. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : C1417.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-011

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
l'EARL DOMAINE DE NIOTON (33)



Dossier n°16200

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par EARL DOMAINE DE NIOTON demeurant DOMAINE DE NIOTON 33350 PUJOLS,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

EARL DOMAINE DE NIOTON demeurant DOMAINE DE NIOTON 33350 PUJOLS, est autorisé à exploiter 1 ha 20 a 82 ca dont 0 ha 93 a 74 ca de vignes AOC, le reste en terre à PUJOLS situés à PUJOLS appartenant à M. Pierre LAVANDIER à PUJOLS. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : AE 99 - AE 85 - AE 96 - AH 76.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-009

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
l'EARL GILLET Cyril (33)



Dossier n°16201

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par EARL GILLET Cyril demeurant 8 rue Maquis des vignes oudides 33340 BEGADAN,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

EARL GILLET Cyril demeurant 8 rue Maquis des vignes oudides 33340 BEGADAN, est autorisé à exploiter 0 ha 05 a 15 ca de terre à BEGADAN situés à BEGADAN appartenant à Mme Martine THOMASSON à ST ESTEPHE. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : C 905.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-010

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
l'EARL ROUGIER LES GRANGEAUX (33)



Dossier n°16220

## ARRETE accordant autorisation d'exploiter

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par EARL ROUGIER LES GRANGEAUX demeurant 1040 route des Granjaux 33220 SAINT AVIT SAINT NAZAIRE,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

### ARRETE

#### Article 1<sup>er</sup>.

EARL ROUGIER LES GRANGEAUX demeurant 1040 route des Granjaux 33220 SAINT AVIT SAINT NAZAIRE, est autorisé à exploiter 6 ha 13 a 53 ca de terres à SAINT AVIT SAINT NAZAIRE situés à SAINT AVIT SAINT NAZAIRE appartenant à Laurent ROUGIER et Emile BORDIER à SAINT AVIT SAINT NAZAIRE. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : C117-C123-C124-C114-C116-455B278-C113-C115-C832.

#### Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

**DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES**

**R75-2016-09-15-012**

**Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
l'EARL VIGNOBLES BOUTINON (33)**



Dossier n°16209

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par EARL VIGNOBLES BOUTINON demeurant HOSTIN 33750 SAINT QUENTIN DE BARON,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

EARL VIGNOBLES BOUTINON demeurant HOSTIN 33750 SAINT QUENTIN DE BARON, est autorisé à exploiter 0 ha 21 a 16 ca de terre à vocation viticole non plantée à NERIGEAN situés à NERIGEAN appartenant à Jérôme BOUTINON à NERIGEAN. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : AH62.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-024

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SCEA DES PEPINIERES ET VIGNOBLES DANIEL  
AMBLEVERT ET FILS (33)



Dossier n°16232

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SCEA DES PEPINIÈRES ET VIGNOBLES DANIEL AMBLEVERT ET FILS demeurant GAMAGE 33350 STE FLORENCE,

CONSIDÉRANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

Monsieur SCEA DES PEPINIÈRES ET VIGNOBLES DANIEL AMBLEVERT ET FILS demeurant GAMAGE 33350 STE FLORENCE, est autorisé à exploiter 0 ha 93 a 10 ca de terres à SAINTE-FLORENCE situés à SAINTE-FLORENCE appartenant à SARL de ROUQUETTE à ST VINCENT DE PERTIGNAS. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : ZB 86.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-015

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SARL DES GRANDS CRUS (33)



Dossier n°16218

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SARL DES GRANDS CRUS demeurant 102 route d'Avensan  
Lioulet 33480 MOULIS EN MEDOC,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

SARL DES GRANDS CRUS demeurant 102 route d'Avensan  
Lioulet 33480 MOULIS EN MEDOC, est autorisé à exploiter 3 ha 40 a 22 ca de terres à ARSAC et AVENSAN situés à  
ARSAC et AVENSAN appartenant à SCI CLOS MARGALAINÉ et SCI LES CEDRES. L'autorisation concerne la ou les  
parcelle(s) : A739-A658-A659-A4106-AN66-AN177-A651-A649-A647.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le  
préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le  
concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-017

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SARL JP ET P AMOREAU (33)

Dossier n°16219

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SARL JP ET P AMOREAU demeurant Château du Puy 33570 SAINT CIBARD,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

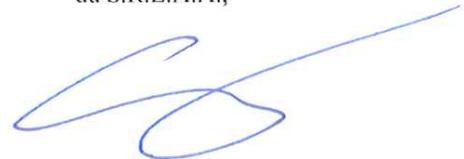
SARL JP ET P AMOREAU demeurant Château du Puy 33570 SAINT CIBARD, est autorisé à exploiter 2 ha 17 a 65 ca de VIGNES AOC à SAINT CIBARD situés à SAINT CIBARD appartenant à Indivision Château Cantegrive - Benoît et Marie Doyard à PUISSEGUIN. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : AD214.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-020

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SAS CHATEAU LA TOUR DE SEGUR (33)

Dossier n°16204

## ARRETE accordant autorisation d'exploiter

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SAS CHÂTEAU LA TOUR DE SEGUR demeurant 128 Boulevard RASPAIL 75006 PARIS,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

### ARRETE

#### Article 1<sup>er</sup>.

SAS CHÂTEAU LA TOUR DE SEGUR demeurant 128 Boulevard RASPAIL 75006 PARIS, est autorisé à exploiter 15 ha 92 a 50 ca de vignes, terres à vigne et autres terres à LUSSAC situés à LUSSAC appartenant à GFA du château de la tour de Ségur à LUSSAC. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : AK200 AM1,2,3,4,5,6 AW74,76,77,78,79,80,81,82.

#### Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-022

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SC DU CHATEAU DU LORT (33)



Dossier n°16221

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par SC DU CHÂTEAU DU LORT demeurant 2 route de Montussan 33370 YVRAC,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

SC DU CHÂTEAU DU LORT demeurant 2 route de Montussan 33370 YVRAC, est autorisé à exploiter 2 ha 65 a 94 ca de VIGNES AOC à SAINTE EULALIE situés à SAINTE EULALIE appartenant à Michel Pierre NAUD à SAINTE EULALIE. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : AE54-AE59-AE76-AE92-AE109.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-20-007

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
la SCEA CASTELBIO (33)

Dossier N° 16123

## **Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral du 31/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) d'Aquitaine,

VU la demande d'autorisation d'exploiter présentée par la SCEA CASTELBIO, située Route de Sore - 33113 ST SYMPHORIEN, auprès de la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde, enregistrée le 24/03/2016, sous le N°16123, relative à un bien foncier agricole d'une superficie de 213ha41, appartenant à Mme DUBOURG Françoise à Lugos, Mme DURRAUX Marie Josette au Bouscat, Mme FRIS LARROUY au Bouscat, la Commune de Belin Beliet, Mme BOEYKENS Elisabeth à Lembras, Mrs MANO Jean-Jacques et Eric à Lugos.

VU les demandes concurrentes présentées par la SCEA Domaine de la LONGERE, enregistrée le 16/06/2016, sous le N°16127 et par la SCEA Ferme de NEUILLAY, enregistrée le 17/06/2016, sous le N°16128,

VU la décision du Préfet de prolonger le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'exploiter en concurrence jusqu'à 6 mois à compter du 24/03/2016, pour permettre d'examiner la situation de concurrence,

VU l'avis émis par la section spécialisée de la CDOA « Structures et économie des exploitation » lors de sa séance du 5/09/2016,

CONSIDERANT que la SCEA CASTELBIO comprend deux associés exploitants à titre principal, exploite avant opération 42 ha 35, équivalent à 0,62 SAUR, soit moins de 80 % SAUR par associé exploitant, et relève de ce fait pour partie de la priorité 3 du SDREA « confortation d'une exploitation dont la surface pondérée avant reprise est inférieure à 80 % de la SAUR par associé exploitant »,

CONSIDERANT que la SCEA CASTELBIO exploitera, après prise en fermage de 213ha41 sur la commune de BELIN-BELIET, une superficie de 255ha99, équivalent à 4,82 SAUR, soit 2,41 SAUR par associé exploitant, et relève de ce fait pour partie de la priorité 4 du SDREA, pour les surfaces au-delà de 120 % SAUR par associé exploitant,

CONSIDERANT que la SCEA Domaine de la LONGERE, est une nouvelle société avec un seul associé exploitant, et souhaite reprendre en fermage une surface de 340ha97a63, équivalent à 3,79 SAUR, et relève de ce fait de la priorité 5 du SDREA « Autre installation à titre principal »,

CONSIDERANT que la SCEA Ferme de NEUILLAY comprend un seul associé exploitant, exploite avant opération 97 ha 23, équivalent à 1,08 SAUR, et souhaite reprendre en fermage une surface de 271ha96a55 sur la commune de BELIN-BELIET, soit après opération 310ha87, équivalent à 5,28 SAUR, et relève de ce fait de la priorité 6 du SDREA « autre situation »,

CONSIDERANT que le demandeur SCEA CASTELBIO est donc prioritaire sur les autres candidats au regard du schéma directeur régional des exploitations agricoles d'Aquitaine,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

## ARRETE

### Article 1<sup>er</sup>.

La SCEA CASTELBIO, dont le siège d'exploitation est situé Route de Sore - 33113 ST SYMPHORIEN est autorisée à exploiter les parcelles E567, 573, 575, 576, 580, 633, 636, 637, 638, et les passes communales n°9,10,11,12,13,14,17,24, situées sur la commune de BELIN-BELIET et appartenant à : Mme DUBOURG Françoise à Lugos, Mme DURRAUX Marie Josette à Le Bouscat, Mme FRIS LARROUY à Le Bouscat, Commune de Belin Beliet, Mme BOEYKENS Elisabeth à Lembras, Mrs MANO Jean-Jacques et Eric à Lugos.

### Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de la Gironde et le directeur départemental des territoires de la Gironde ", sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

A Limoges, le 20 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
Le chef du service économie agricole et agroalimentaire,



Laurent LHERBETTE

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- **soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture**
- **soit un recours contentieux devant le tribunal administratif**

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-013

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
M. MUSSO Henri (33)



Dossier n°16199

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par Monsieur MUSSO Henri demeurant CACH 33112 SAINT LAURENT MEDOC,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

Monsieur MUSSO Henri demeurant CACH 33112 SAINT LAURENT MEDOC, est autorisé à exploiter 0 ha 67 a 37 ca de vignes AOC à SAINT LAURENT MEDOC situés à SAINT LAURENT MEDOC appartenant à Mme THIBAULT Marie à ST LAURENT MEDOC. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : AY 117 - AY 125.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-014

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
M. OUASLI Khalid



Dossier n°16214

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par Monsieur OUASLI Khalid demeurant 10 la Vidale 33220 EYNESSE,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

Monsieur OUASLI Khalid demeurant 10 la Vidale 33220 EYNESSE, est autorisé à exploiter 2ha 53 a 60 ca de TERRES à EYNESSE situés à EYNESSE appartenant à lui appartenant. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : ZB212 - ZB213.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-09-005

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
Mme DUMEAU Marie Céline (33)



Dossier N° 16225

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

**Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)**

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par Madame Marie-Céline DUMEAU 1 route de la Gare 33760 FRONTENAC,

VU l'avis émis par la commission départementale d'orientation de l'agriculture lors de sa séance du 21 juillet 2016,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires "de département",

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

## ARRETE

### Article 1<sup>er</sup>.

Madame Marie-Céline DUMEAU demeurant 1 Route de la Gare 33760 FRONTENAC est autorisée à exploiter 9 hectares 21 ares 15 centiares situés à CARDAN, CAPIAN et VILLENAVE DE RIONS appartenant à GFA ST NICOLAS et INDIVISION CONTI . L'autorisation concerne les parcelles C0481-C0565-C0687-C0775-C0912-A0084-A0085-C0915-B0152-B0154-B0235-C0502-C0501-C0503-C504.

### Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de la Gironde et le directeur départemental des territoires de la Gironde ", sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 09 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,



Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'Agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# DRAAF ALPC SITE DE LIMOGES

R75-2016-09-15-006

Arrêté préfectoral accordant une autorisation d'exploiter à  
Mme DUMEAU Marie Celine-2 (33)



Dossier n°16225

**ARRETE**  
**accordant autorisation d'exploiter**

Le préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes (ALPC)

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral N° 2015-380 du 24/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) du limousin,

VU la demande présentée par Madame DUMEAU Marie-Céline demeurant 1 route de la gare 33760 FRONTENAC,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région ALPC,

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup>.

Madame Madame DUMEAU Marie-Céline demeurant 1 route de la gare 33760 FRONTENAC, est autorisé à exploiter 9 ha 21 a 15 ca de VIGNES AOC à CARDAN, CAPIAN, VILLENAVE DE RIONS situés à CARDAN, CAPIAN, VILLENAVE DE RIONS appartenant à GFA ST NICOLAS et INDIVISION CONTI à ARBIS. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : C0481-C0565-C0687-C0775-C0912-A0084-A0085-C0915-B0152-B0154-B0235-C0502-C0501-C0503-C504.

Article 2.

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Limoges, le 15 septembre 2016

Pour le préfet et par délégation,  
Le D.R.A.A.F.,  
P/Le directeur régional de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt,  
La responsable de l'unité Foncier Installation  
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

**Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer**

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif

**Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif.**

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-026

CA 2016-54 Approbation du projet : avenant n°2 à la  
Convention

n°CP16-15-004 entre la communauté d'agglomération du  
Grand Angoulême (16), et l'EPF de Poitou-Charentes  
Stratégie foncière pour le développement économique et le  
traitement des friches d'activités

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° CA-2016- 54

**Rapport du Directeur Général**  
**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention**  
**n°CP 16-15-004 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16),**  
**et l'EPF de Poitou-Charentes**  
**Stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches**  
**d'activités**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la Convention adhésion-projet n°CP 16-15-004 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16) et l'EPF de Poitou-Charentes signé le 24/12/2015, ainsi que l'avenant n°1 signé le 13/05/2016.

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°2 à la Convention n°CP 16-15-004 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16), et l'EPF de Poitou-Charentes

- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

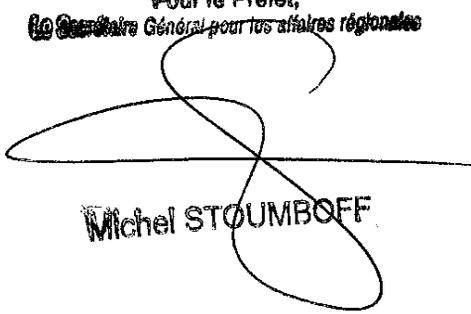
Le Président du conseil d'administration

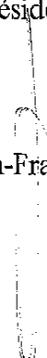
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Le Préfet,  
Pour le Préfet,  
~~Le Secrétaire Général pour les affaires régionales~~

  
Michel STOUMBOFF

  
Jean-François MACAIRE

**Site 7 – Chais Montaigne** – Friche industrielle désaffectée située dans la ville d'Angoulême

**Site 8 - Anciens locaux des Assedic Rue Fontchaudière** à Angoulême. Une opération de réinvestissement de cet ancien bâtiment d'activité pourrait être étudiée (activité tertiaire, administration...)

L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

Les autres dispositions demeurent inchangées.

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

**Rapport du Directeur Général**  
**Approbation du projet : avenant n°2 à la Convention**  
**n°CP16-15-004 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16),**  
**et l'EPF de Poitou-Charentes**  
**Stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches**  
**d'activités**

#### **Description du contexte :**

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF ont avancé dans leurs échanges leur réflexion, en lien étroit avec les élus des communes concernées. Suite à ce temps d'analyse, la liste des sites de projet a pu être affinée afin de cibler les sites dont les enjeux sont les plus importants, où qui n'ont pas fait l'objet de projet par des investisseurs privés ces derniers mois. Le présent avenant, en ajoutant et en enlevant des périmètres, fait un état de l'avancement du travail mené par la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF.

#### **Objet du rapport :**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CP16-15-004 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16), et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 24 décembre 2015, ainsi qu'un avenant n°1 signé le 13 mai 2016, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- Objet : **Stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activités**
- Signature initiale : **le 24 décembre 2015**
- Echéance : **24 décembre 2018**
- Montant maximal : **10 000 000,00 €**

#### ***Description de l'avenant :***

- Objet : **Stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activités**
- Montant : **inchangée**
- Durée : **inchangée**
- Périmètres :  
*Périmètre d'études :*

Dans le cadre de ce second avenant, l'ensemble des sites inscrits en périmètre d'étude dans la convention initiale sont soit supprimés, soit inscrits en périmètre de veille foncière.

Les périmètres suivants sont supprimés :

- Le site des Grandes Semouleries de l'Ouest - Bourlion (projet par un privé)
- Le site de radiologie de de L'Isle d'Espagnac (projet par un privé)
- Le site de l'ancienne activité de Locatex
- Le site du Baraka, emprise commerciale vacante du centre-ville d'Angoulême

Les périmètres suivants sont désormais inscrits en périmètre de veille foncière :

- Anciens locaux de l'entreprise Dourousseau,
  - Charentes Alliance,

*Périmètre de veille :*

Le projet sur le site COFPA à Gond Pontouvre inscrit en périmètre de veille dans la convention initiale est supprimé. Un projet est actuellement porté par un particulier sur ce site.

**Projet 1 : veille sur une zone d'activité économique**

**Site 1 : la zone d'activité de économique « Girac – Molines – Grelet »**

Intervention en opportunité sur des emprises vacantes ou en voie de l'être. L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

L'intervention est précisée au sud de la zone d'activité de Girac (parcelles Sud Girac) : parcelles AE n° 76 (Saint-Michel) et AI n° 171 (La Couronne), dans le cadre du projet de parc technopolitain (parc d'activité du Grand Girac à Saint-Michel-La Couronne).

**Projet 2 : action foncière sur des friches isolées industrielles ou d'activité, en zone mixte ou d'habitat après études approfondies**

**Site 2 : Anciens locaux de l'entreprise Dourousseau :** ancien site de l'entreprise, rue madame curie-rue des sources à Ruelle sur Touvre

**Site 3 : Papeteries de Veuze :** site d'une entreprise ayant cessé son activité en 2011, et repris en partie par le Département de la Charente. L'EPF n'interviendra pas sur les emprises propriété du Département. Le site est contraint pour un développement en activité économique.

**Site 4 : « Charentes Alliance »,** compris dans la zone industrielle de Gond-Pontouvre, sur un site partiellement en activité rue de la Valenceaude. Bureaux mis en vente récemment, non aux normes et potentiellement à déconstruire. Site d'une taille d'environ 3000 m<sup>2</sup>. Ce site était en périmètre d'études dans la convention initiale. Ce site était en périmètre d'études dans la convention initiale.

**Site 5 : Ancien site Saft à Angoulême :** Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandea) au sein d'un quartier d'habitations. Un projet en renouvellement urbain pourrait y être réalisée une fois que de lourds travaux de réhabilitation auront été réalisés

**Site 6 – Anciennes carrières de Brousse Marteau** Grand Angoulême a identifié ce secteur composé de deux anciennes carrières sur lequel une nouvelle activité économique pourrait éventuellement s'implanter à terme. A ce titre, la collectivité a souhaité inscrire ce secteur en périmètre de veille foncière afin éventuellement d'engager sa maîtrise foncière si cette opportunité d'implantation s'avérait concrète.

**Site 7 – Chais Montaigne –** Friche industrielle désaffectée située dans la ville d'Angoulême

**Site 8 - Anciens locaux des Assedic Rue Fontchaudière** à Angoulême. Une opération de réinvestissement de cet ancien bâtiment d'activité pourrait être étudiée (activité tertiaire, administration...)

L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

Les autres dispositions demeurent inchangées.



**AVENANT N°2 A LA  
CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 16-15-004  
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
ET LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME  
ET  
L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

**ENTRE**

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 Jean-François DAURÉ, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « Grand Angoulême » ou « la Cda »;

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2016-..... en date du 27 septembre 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

**Projet**

Avenant n°2 à la Convention n° CP 16-15-004 avec la cda du Grand Angoulême  
V 1

# PRÉAMBULE

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur les parcs d'activités existants sur le territoire du Grand Angoulême, par un traitement de friches sur des fonciers identifiés, et par une mission de veille sur des zones d'activité pour traiter les fonciers avant qu'ils ne deviennent des friches.

Elle définit donc un périmètre d'études global, permettant la réalisation d'une étude de gisement foncier ayant pour objet de répertorier de façon précise et la plus exhaustive possible les fonciers en déshérence, et des périmètres de veille foncière. Sur ceux-ci, l'EPF pourra sur accord du Grand Angoulême se porter acquéreur de fonciers en friche, ou de fonciers occupés et en phase de restructuration.

Les principaux parcs d'activités et zones industrielles se situent sur les communes de :

- Fléac : Parc d'activités Euratlantique ; Zone d'activités de Gategrénier ;
- Saint Yrieix sur Charente : ZE La Combe-L'Epineuil ;
- Gond-Pontouvre : Parc d'activités des Savis-Avenauds ;
- L'Isle d'Espagnac - Gond-Pontouvre : Zone Industrielle n°3 ;
- L'Isle d'Espagnac : Parc Tertiaire de Bel Air ;
- Ruelle sur Touvre : Parc de la Rocade, Parc des Trois Piliers ;
- Magnac-sur-Touvre : Zone d'activités de Maumont ;
- Touvre : Parc d'activités la Sablière ;
- Soyaux : Parc d'activités de la Croix Blanche ; Zone d'activités de Recoux ;
- Angoulême - Puymoyen : Parc d'activités Ma Campagne - Puymoyen - Brandeaux ;
- Angoulême : Parc d'Activités des Molines ; Zone industrielle Rabion Grelet-Girac ; Zone industrielle des Agriers ; Bocage d'Activités
- La Couronne : Parc d'activités de Chantemerle ; Parc d'activités les Visaubes-Devant ;
- Nersac : Zone industrielle de Nersac ;
- Mornac : ZE de la Braconne ;
- Saint-Michel : Parc d'activités du Grand Girac.

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF ont avancé dans leurs échanges leur réflexion, en lien étroit avec les élus des communes concernées. Suite à ce temps d'analyse, la liste des sites de projet a pu être affinée afin de cibler les sites dont les enjeux sont les plus importants, ou qui n'ont pas fait l'objet de projet par des investisseurs privés ces derniers mois. Le présent avenant, en ajoutant et en enlevant des périmètres, fait de l'avancement du travail mené par la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

L'article 2 concernant les périmètres d'intervention de l'EPF est remplacé comme suit :

#### Article 2.1 : Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières et pré-opérationnelles avec l'assistance de l'EPF

Dans le cadre de ce second avenant, l'ensemble des sites inscrits en périmètre d'étude dans la convention initiale sont soit supprimés, soit inscrits en périmètre de veille foncière.

**Projet**

Les périmètres suivants sont supprimés :

- Le site des Grandes Semouleries de l'Ouest - Bourlion (projet par un privé)
- Le site de radiologie de de L'Isle d'Espagnac (projet par un privé)
- Le site de l'ancienne activité de Locatex
- Le site du Baraka, emprise commerciale vacante du centre-ville d'Angoulême

Les périmètres suivants sont désormais inscrits en périmètre de veille foncière :

- Anciens locaux de l'entreprise Durousseau,
- Charentes Alliance,

### **Article 2.2 : Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagé**

Le projet sur le site COFPA à Gond Pontouvre inscrit en périmètre de veille dans la convention initiale est supprimé. Un projet est actuellement porté par un particulier sur ce site.

### **Projet 1 : veille sur une zone d'activité économique**

#### **Site 1 : la zone d'activité de économique « Girac – Molines – Grelet »**

Intervention en opportunité sur des emprises vacantes ou en voie de l'être. L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

L'intervention est précisée au sud de la zone d'activité de Girac (parcelles Sud Girac) : parcelles AE n° 76 (Saint-Michel) et AI n° 171 (La Couronne), dans le cadre du projet de parc technopolitain (parc d'activité du Grand Girac à Saint-Michel-La Couronne).

### **Projet 2 : action foncière sur des friches isolées industrielles ou d'activité, en zone mixte ou d'habitat après études approfondies**

**Site 2 : Anciens locaux de l'entreprise Durousseau :** ancien site de l'entreprise, rue madame curie-rue des sources à Ruelle sur Touvre

**Site 3 : Papeteries de Veuze :** site d'une entreprise ayant cessé son activité en 2011, et repris en partie par le Département de la Charente. L'EPF n'interviendra pas sur les emprises propriété du Département. Le site est contraint pour un développement en activité économique.

**Site 4 : « Charentes Alliance »,** compris dans la zone industrielle de Gond-Pontouvre, sur un site partiellement en activité rue de la Valenceaude. Bureaux mis en vente récemment, non aux normes et potentiellement à déconstruire. Site d'une taille d'environ 3000 m<sup>2</sup>. Ce site était en périmètre d'études dans la convention initiale. Ce site était en périmètre d'études dans la convention initiale.

**Site 5 : Ancien site Saft à Angoulême :** Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandea) au sein d'un quartier d'habitations. Un projet en renouvellement urbain pourrait y être réalisée une fois que de lourds travaux de réhabilitation auront été réalisés

**Site 6 – Anciennes carrières de Brousse Marteau** Grand Angoulême a identifié ce secteur composé de deux anciennes carrières sur lequel une nouvelle activité économique pourrait éventuellement s'implanter à terme. A ce titre, la collectivité a souhaité inscrire ce secteur en périmètre de veille foncière afin éventuellement d'engager sa maîtrise foncière si cette opportunité d'implantation s'avérait concrète.

**Site 7 – Chais Montaigne –** Friche industrielle désaffectée située dans la ville d'Angoulême

**Site 8 - Anciens locaux des Assedic Rue Fontchaudière** à Angoulême. Une opération de réinvestissement de cet ancien bâtiment d'activité pourrait être étudiée (activité tertiaire, administration...)

3

**Projet**

Avenant n°2 à la Convention n° CP 16-15-004 avec la cda du Grand Angoulême  
V 1

L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.  
Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Grand  
Angoulême  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Jean-François DAURE**

**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention projet : CCP 16-15-004

**Projet**

4

Avenant n°2 à la Convention n° CP 16-15-004 avec la cda du Grand Angoulême  
V I

**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**  
Développement économique - Avenant n°2



Périmètres d'intervention  
périmètre de veille



**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**  
Développement économique - Avenant n°2

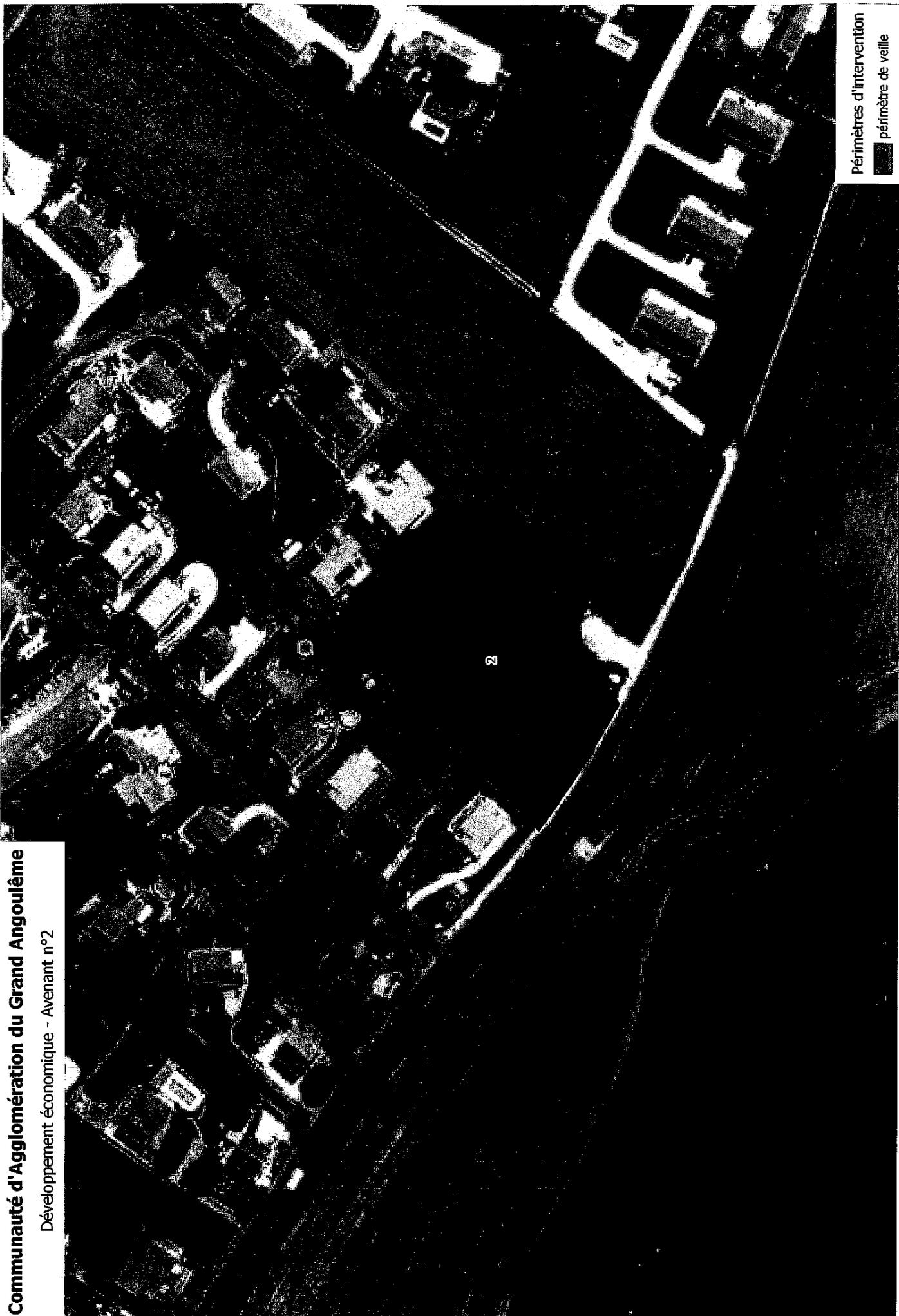
Périmètres d'intervention  
Périmètre de veille

**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**  
Développement économique - Avenant n°2



Périmètres d'intervention  
périmètre de veille

**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**  
Développement économique - Avenant n°2



Périmètres d'intervention  
■ périmètre de veille

**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**

Développement économique - Avenant n°2



Périmètres d'intervention  
■ périmètre de veille

**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**

Développement économique - Avenant n°2



Périmètres d'intervention  
Périmètre de veille

**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**  
Développement économique - Avenant n°2



Périmètres d'intervention  
périmètre de veille



Périmètres d'intervention  
périmètre de veille

**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**

Développement économique - Avenant n°2

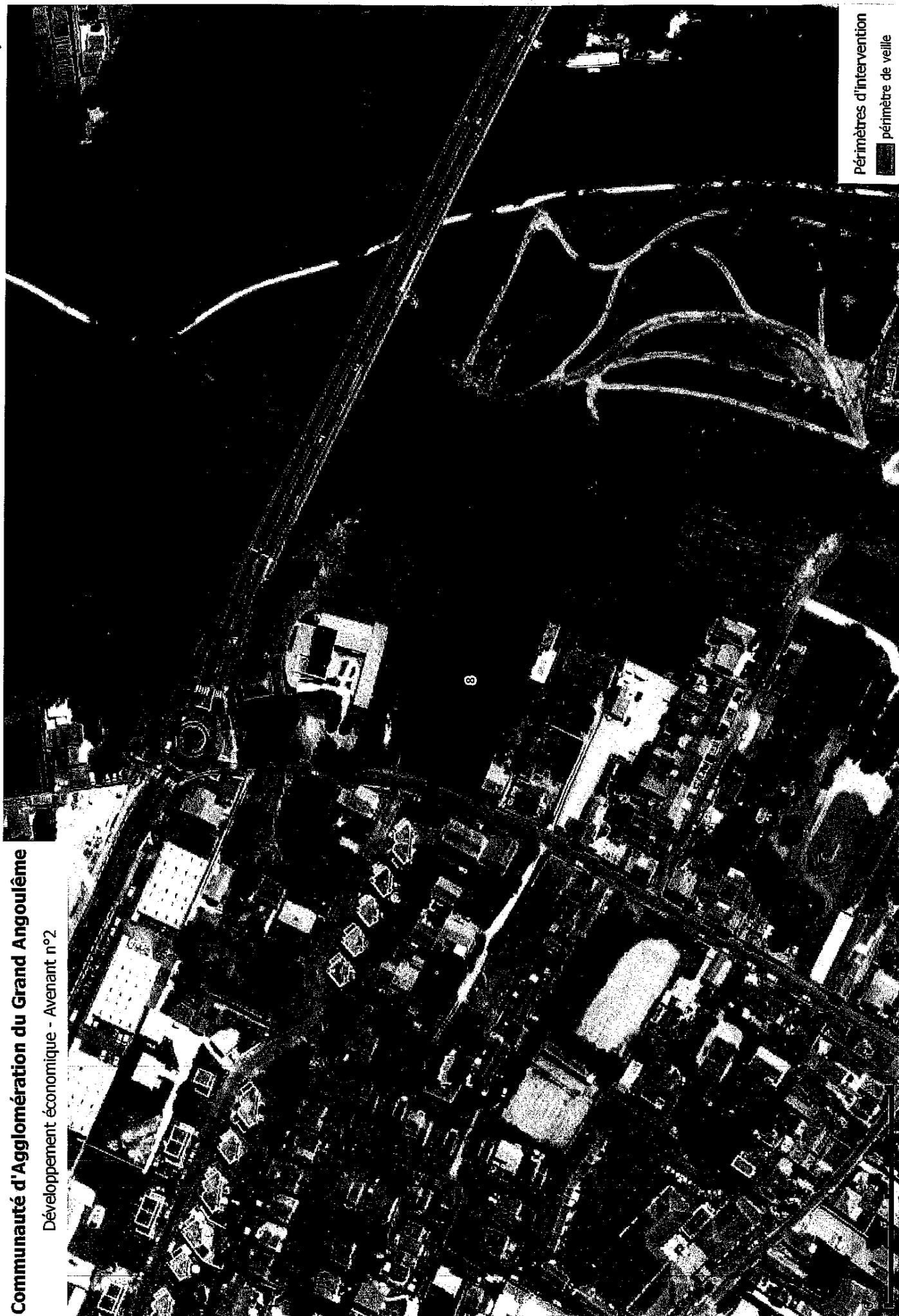


**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**  
Développement économique - Avenant n°2

Périmètres d'intervention  
périmètre de veille

**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**

Développement économique - Avenant n°2



Périmètres d'intervention  
périmètre de veille

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCP 16-15-004  
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
ET LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE**

Entre

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 Jean-François DAURÉ, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du *15 décembre 2015 n° 2015.12.365*

Ci-après dénommée « La Collectivité »

et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du *Bureau n° 2015.10 en date du 15 décembre 2015*,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

1

Avenant n°1 à la convention d'adhésion-projet EPF – Grand Angoulême n° CCA 16-15-004

*FB*

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention opérationnelle adoptée par le conseil d'administration de l'EPF n°CA 2015-13 en date du 17 mars 2015 entre Grand Angoulême du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, un périmètre d'études et un périmètre de veille foncière ont été définis.

Seulement, Grand Angoulême souhaiterait aujourd'hui intégrer le secteur de Brousse Marteau, située à proximité des anciennes carrières Lafarge à La Couronne La collectivité souhaiterait engager une opération de recyclage et de reconversion de ces anciennes carrières en vue d'y implanter éventuellement une nouvelle activité. A ce titre, il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire *la modification de l'article 2.2 en intégrant en périmètre de veille foncière le secteur de Brousse Marteau à La Couronne.*

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de calcul du taux d'actualisation sont également à intégrer à cet avenant à la convention opérationnelle.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

*Cet article vient modifier l'article 2 de la convention initiale, en ajoutant un site en périmètre de veille.*

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte vert sur une carte en annexe.

#### Site 4 : Anciennes carrières de Brousse Marteau et de Champ de Martin à La Couronne

Grand Angoulême a identifié ce secteur composé de deux anciennes carrières sur lequel une nouvelle activité économique pourrait éventuellement s'implanter à terme. A ce titre, la collectivité a souhaité inscrire ce secteur en périmètre de veille foncière afin éventuellement d'engager sa maîtrise foncière si cette opportunité d'implantation s'avérait concrète.

L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

L'article 12.3 de la convention opérationnelle « Modalités de calcul du taux d'actualisation » est ainsi remplacé :

### **12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

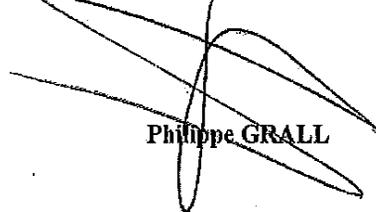
Fait à Poitiers....., le 13/05/2016 en 3 exemplaires originaux

Grand Angoulême  
représentée par son Président



Jean-François DAURE

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**  
n° 2015/206.. du 15 décembre 2015..

Annexe n°1 : Convention cadre  
Annexe n°2 : Plan de l'avenant n°1

**Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**  
Développement économique - Avenant n°1  
Sites à enjeux identifiés pour une possible reconversion



~~Philippe SPALL~~  
Directeur général

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 16-15-004  
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
ET LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE**

Entre

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 Jean-François DAURÉ, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du *25. Juin 2015* n° *214*

Ci-après dénommée « La Collectivité »

et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° *CA 2015.11* en date du *11. mars 2015*, et bureau du *28/05/2015* B. *2015.15*  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

# PRÉAMBULE

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur les parcs d'activités existants sur le territoire du Grand Angoulême, par un traitement de friches sur des fonciers identifiés, et par une mission de veille sur des zones d'activité pour traiter les fonciers avant qu'ils ne deviennent des friches.

Elle définit donc un périmètre d'études global, permettant la réalisation d'une étude de gisement foncier ayant pour objet de répertorier de façon précise et la plus exhaustive possible les fonciers en déshérence, et des périmètres de veille foncière. Sur ceux-ci, l'EPF pourra sur accord du Grand Angoulême se porter acquéreur de fonciers en friche, ou de fonciers occupés et en phase de restructuration.

## La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême

Suite à l'intégration de la commune de Mornac au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême est constituée de 16 communes. Avec 106 146 habitants répartis sur 193 km<sup>2</sup> en 2009, elle concentre 30% de la population du département de La Charente.

De par sa centralité et les caractéristiques spécifiques de son tissu industriel, elle présente un rôle structurant pour le développement économique du territoire, et à terme de la région regroupant Poitou-Charentes, Limousin et Aquitaine.

Le territoire angoumois est souvent présenté comme industriel avec un poids des emplois salariés industriels supérieur sur le Grand Angoulême à celui rencontré au niveau France entière ou au niveau régional. Bien que ces effectifs aient diminués entre 1993 et 2010, ils restent toujours significatifs.

Les principaux parcs d'activités et zones industrielles se situent sur les communes de :

- Fléac : Parc d'activités Euratlantique ; Zone d'activités de Gategrenier ;
- Saint Yrieix sur Charente : ZE La Combe-L'Epineuil ;
- Gond-Pontouvre : Parc d'activités des Savis-Avenauds ;
- L'Isle d'Espagnac - Gond-Pontouvre : Zone Industrielle n°3 ;
- L'Isle d'Espagnac : Parc Tertiaire de Bel Air ;
- Ruelle sur Touvre : Parc de la Rocade, Parc des Trois Piliers ;
- Magnac-sur-Touvre : Zone d'activités de Maumont ;
- Touvre : Parc d'activités la Sablière ;
- Soyaux : Parc d'activités de la Croix Blanche ; Zone d'activités de Recoux ;
- Angoulême - Puymoyen : Parc d'activités Ma Campagne - Puymoyen - Brandeaux ;
- Angoulême : Parc d'Activités des Molines ; Zone industrielle Rabion Grelet-Girac ; Zone industrielle des Agriers ; Bocage d'Activités
- La Couronne : Parc d'activités de Chantemerle ; Parc d'activités les Visaubes-Devant ;
- Nersac : Zone industrielle de Nersac ;
- Mornac : ZE de la Braconne ;
- Saint-Michel : Parc d'activités du Grand Girac.

L'importance de la part d'emplois salariés privés industriels permet de disposer d'une économie orientée vers l'extérieur et de capter des revenus hors du territoire qui pourront venir alimenter l'économie domestique. Toutefois, les risques peuvent être importants dès lors que les entreprises sont soumises à la concurrence étrangère sans pouvoir se différencier ou se diversifier, d'autant plus que les secteurs industriels angoumoisins sont caractérisés par une concentration des emplois dans un petit nombre d'unités.

Dans le domaine tertiaire, la collectivité est internationalement connue pour son pôle image, dont le rôle est de promouvoir la filière Image sur le territoire regroupant plus de 90 entreprises de l'Image dont des studios d'animation et des 10 000 m<sup>2</sup> de plateaux de tournage. Cette filière représente un bassin d'emplois de 1 000 personnes et de 900 étudiants répartis dans un Campus Image de 8 écoles.

La collectivité profite également de son statut de chef-lieu départemental pour bénéficier d'un nombre important d'emplois de la fonction publique. Ces emplois représentent un poids significatif pour le bassin local. Toutefois, en raison notamment de la situation de rigueur financière actuelle en ce qui concerne les fonds publics et des réflexions en cours concernant les restructurations des services de l'État ou la réorganisation géographique des régions, la pérennité de ces emplois n'est pas garantie.

Dans ce contexte général, il apparaît que le tissu économique de la collectivité a muté ces dernières années, mutation qui ne semble pas encore arrivée à son terme. La communauté d'agglomération du Grand Angoulême a vu le poids de ces activités industrielles se réduire nettement et dans le même temps, celui des activités tertiaires et publiques croître. Malgré cela, l'industrie reste fortement pourvoyeuse d'emplois localement. Il est alors pertinent de s'interroger sur la capacité d'adaptation des firmes industrielles locales pour faire face aux évolutions sectorielles. Il est nécessaire d'anticiper ces évolutions et d'organiser les réponses pour maintenir et développer les emplois sur le territoire.

En matière industrielle, la collectivité s'est attachée au maintien d'une telle activité sur son territoire et a affiché sa volonté de réutiliser les nombreuses friches existantes pour profiter des infrastructures, revitaliser des zones et créer des effets de cluster, tout en tenant compte des difficultés inhérentes à ce type d'interventions.

La collectivité a également engagé une démarche vers les entreprises à travers plusieurs structures d'accompagnement, à divers niveaux de développement. Certaines de ces structures sont d'ores et déjà constituées, comme la pépinière d'entreprises du Grand Girac, d'autres vont prochainement voir le jour, notamment sur le secteur de la Gare en cours d'aménagement.

Le développement tertiaire fait l'objet d'une stratégie de développement similaire, avec quelques projets en cours de développement et un maillage territorial de zones d'activité.

### **Le Projet de la collectivité :**

La collectivité souhaite s'engager dans une démarche visant à :

- Présenter aux entreprises dans toute leur diversité une offre foncière répondant à leurs besoins
- Réutiliser les fonciers existants et déjà desservis, mais non utilisés

Elle souhaite donc par la présente convention engager une démarche de long terme, adaptée aux capacités d'absorption du marché, et progressive.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :**

### **CHAPITRE I. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION**

#### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

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
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

## ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

### 2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond aux secteurs en jaune sur la carte en annexe.

Sont concernés notamment les projets suivants :

Projet 1 : « Grandes Semouleries de l'Ouest » - grands bâtiments en bordure de fleuve, appartenant à une société ayant cessé son activité en 2014. Une présence d'amiante est suspectée et l'entreprise réalise sa sortie d'activité au titre des ICPE. Le site est assez contraint et peut avoir plusieurs usages, étant environné d'activité économique et de logement.

Projet 2 : ancien site de l'entreprise Locatex : site d'activité industrielle enclavée dans une zone d'habitat pouvant constituer une opportunité foncière éventuelle 174 rue de la Grandfont à Angoulême

Projet 3 : Anciens locaux de l'entreprise Durousseau : ancien site de l'entreprise, rue madame curie-rue des sources à Ruelle sur Touvre

Projet 4 : « Charentes Alliance », compris dans la zone industrielle de Gond-Pontouvre, sur un site partiellement en activité rue de la Valenceaude. Bureaux mis en vente récemment, non aux normes et potentiellement à déconstruire. Site d'une taille d'environ 3000 m<sup>2</sup>.

Projet 5 : ancien centre de radiologie 26-27-28 rue Chabernaud à l'Isle d'Espagnac, bâtiments en R+1 sur une grande emprise

Projet 6: La Baraka : emprise commerciale vacante rue de Montmoreau dans le centre d'Angoulême, sur toute la profondeur de l'îlot, en propriété multiple sur le front de rue

*De manière générale, tout bâtiment à caractéristiques industrielles ou d'activité sur le territoire de la collectivité pourra faire l'objet d'une action au titre de ce périmètre, à savoir la réalisation d'études ou une acquisition exceptionnelle, d'un commun accord. A ce titre, excepté les zones d'activités de Girac, les Molines, de Grelet et la zone industrielle n°3, l'ensemble des zones d'activité composant le territoire de la collectivité sont comprises dans ce périmètre d'études.*

Spécifiquement, l'EPF pourra mener une étude de gisement foncier, dans les conditions de la convention, sur certains secteurs et avec accord de la collectivité.

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond aux sites en vert sur la carte en annexe.

### **Projet 1 – Opérations de reconversion d'anciens sites industriels**

#### **Site 1 : Site de la COFPA à Angoulême**

Il s'agit d'un ancien site industriel situé en zone inondable ayant fait l'objet de plusieurs projets de restructuration ces dernières années. Ce site est localisé route de vars à Angoulême. La collectivité envisage un projet de requalification de cet ancien site industriel en vue d'y redéployer de l'activité économique.

#### **Site 2 : Papeteries de Veuze à Magnac sur Touvre**

Cette activité industrielle a cessé son activité à la fin de l'année 2010. Ce site d'une emprise totale de 20 hectares est intégré dans un espace naturel de qualité en bord de Touvre et se révèle excentré du centre-bourg de Magnac sur Touvre. Au regard de la valeur patrimoniale des anciens bâtiments de ce site, un projet de réhabilitation pourrait être envisagé. Un vaste projet de démolition pourrait concerner d'autres bâtiments plus récents ne présentant aucune valeur patrimoniale.

Une réflexion sera à engager pour déterminer la vocation que pourrait avoir ce site.

#### **Site 3 : Ancien site SAFT à Angoulême**

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandean) au sein d'un quartier d'habitations. Dans la mesure où ce site est doté d'une emprise foncière conséquente, une opération de renouvellement urbain à dominante habitat pourrait y être réalisée.

### **Projet 2 : Veille foncière sur la zone industrielle n°3 (Isle d'Espagnac) et sur la zone d'activité économique « Girac – Molines – Grelet »**

Ces deux zones d'activités présentent des enjeux importants de densification et de renouvellement urbain à l'échelle de la collectivité. L'EPF interviendra en opportunité sur des emprises vacantes ou en voie de l'être. L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

Sur l'ensemble de ces projets, l'EPF pourra préalablement à une acquisition travailler avec la collectivité à la réalisation d'études pré-opérationnelles et en tout état de cause travailler de manière très précise sur les possibilités de sortie de l'opération, avec les opérateurs et la commune. Il pourra réaliser la démolition et dépollution du site dans le cadre de la convention.

L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Sans objet

## **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 DIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES 10 000 000 € HT.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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.

## **ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

### **4.1 - 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 collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

### **4.2 - Evolution de la convention**

Le périmètre de réalisation peut évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études. Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

### **4.3 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

### **4.4 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **4.5 - Transmission d'informations**

La Collectivité et les communes transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et les communes transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

## **CHAPITRE 2. — Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

### **ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### **ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### **ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

### **CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE**

#### **ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

#### **ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

### **10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### ***10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition***

##### **Gestion des locations et occupations**

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### **Cessation des locations et occupations**

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

### **10.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

### **10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

### **10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### ***10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver***

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **10.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

#### **10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

Convention opérationnelle EPF – Grand Angoulême n° CCP 16-15-004

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

#### **ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **12.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **12.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ....
- ◆ le **montant de l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

*<sup>(1)</sup>Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.*

*<sup>(2)</sup>Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),

- 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

## **CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

**ARTICLE 15. — CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

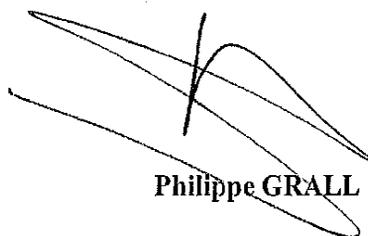
Fait à .....*Poitiers*....., le .....*24/12/2015*..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Grand  
Angoulême  
représentée par son Président,



**Jean-François DAURE**

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,



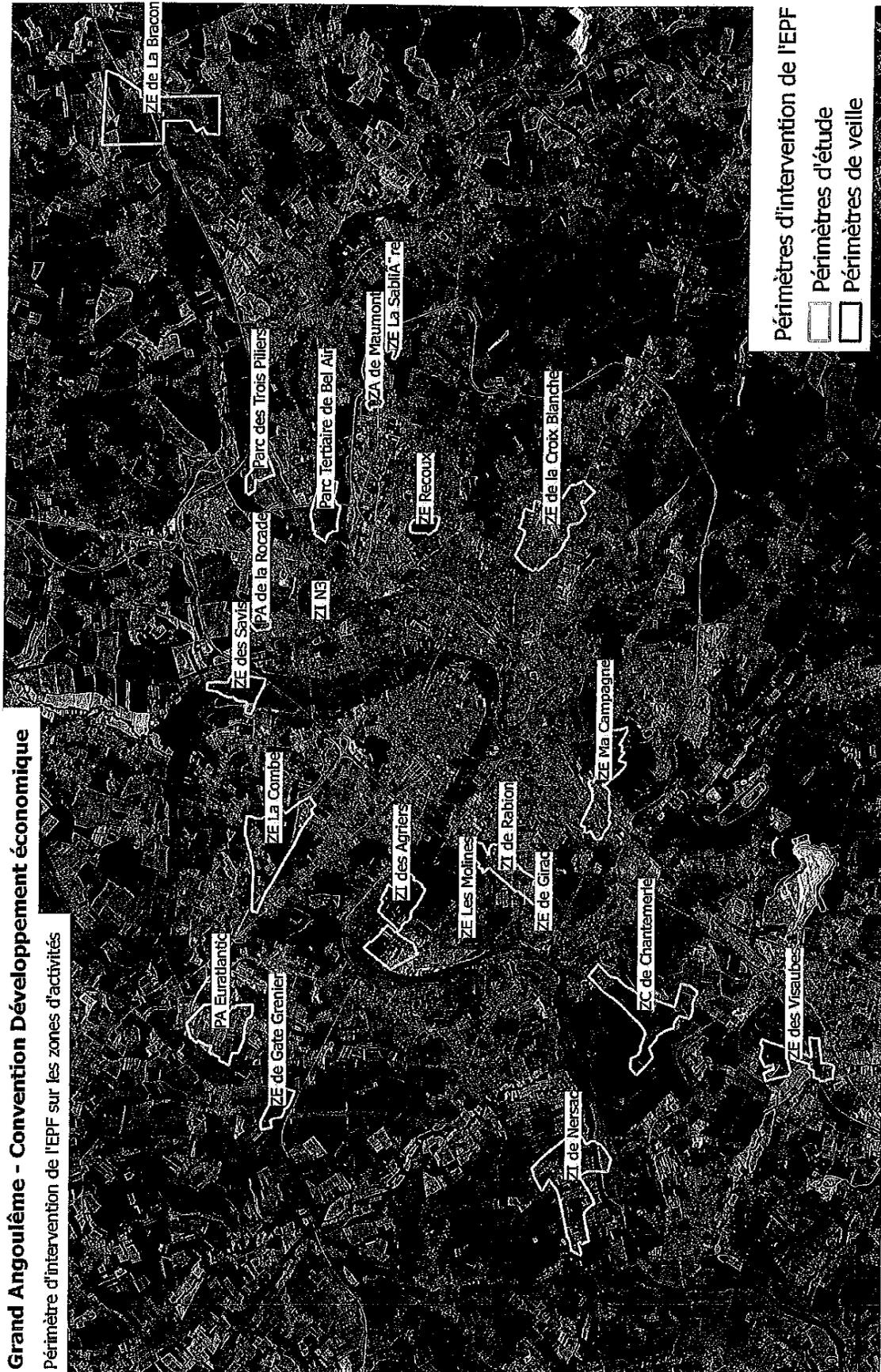
**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2013 en date du 17 Mars 2015 et 2015/60 en date du 01/06/2015.

Annexe n°1 : Plan des différents périmètres d'intervention

**Grand Angoulême - Convention Développement économique**

Périmètre d'intervention de l'EPF sur les zones d'activités



*Philippe GRILL*  
 Directeur Général

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-027

CA 2016-55 Approbation du projet : avenant n°1 à la  
Convention  
n°CP16-13-013 entre la communauté d'agglomération du  
Grand Angoulême (16), et l'EPF de Poitou-Charentes  
Maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de Bus  
à Haut Niveau de Service (BHNS)

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° CA-2016- 55

**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention  
n°CP 16-13-013 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16),  
et l'EPF de Poitou-Charentes  
Maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de  
Service (BHNS)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la Convention adhésion-projet n°CP 16-13-013 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16), et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la Convention n°CP 16-13-013 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16), et l'EPF de Poitou-Charentes

- **AUTORISE** le directeur général à signer l'avenant

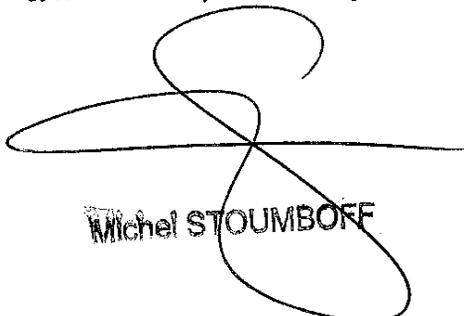
Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **28 SEP. 2016**

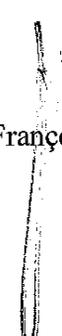
Le Préfet,  
Pour le Préfet,

~~Le Secrétaire Général pour les affaires régionales~~



Michel STOUMBOFF

Jean-François MACAIRE



# Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

## Conseil d'Administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

**Rapport du Directeur Général**  
**Approbation du projet : avenant n°1 à la Convention**  
**n°CP16-13-013 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16),**  
**et l'EPF de Poitou-Charentes**  
**Maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de**  
**Service (BHNS)**

### Description du contexte :

Dans le cadre de la définition du programme du Projet de BHNS, Grand Angoulême a mené des études complémentaires afin d'identifier le tracé qui garantit le meilleur service rendu aux habitants du territoire. Le BHNS circulera en site propre sur 6,1 kilomètres de son tracé situé en cœur d'agglomération en dehors duquel seules des stations et carrefours seront traités afin d'assurer son insertion dans la circulation. Le BHNS comportera deux lignes : La ligne A et la ligne B desservant l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération.

Les objectifs du projet BHNS sur l'agglomération sont les suivants :

- Renforcer l'usage des transports collectifs,
- S'intégrer dans une stratégie de développement urbain harmonieux et global anticipant et intégrant l'arrivée de la LGV,
- Favoriser le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs,
- Prendre en compte le désenclavement des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville,

Sachant que le tracé du projet de BHNS a changé par rapport au projet initial, il convient de modifier tout d'abord le nom de la convention, l'article 2 relatif au périmètre d'intervention et l'article 3 relatif aux engagements des contractants.

### Objet du rapport :

Ce projet d'avenant concerne la Convention n°CP16-13-013 entre la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (16), et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 10 février 2014, dont les caractéristiques à fin 2015 sont les suivantes :

- **Objet : Maîtrise foncière de l'emprise foncière nécessaire au projet Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)**
- Signature initiale : le 10 février 2014
- Echéance : 10 février 2020
- Montant maximal : 1 000 000,00 €

### Description de l'avenant :

- **Objet : Maîtrise foncière de l'emprise foncière nécessaire au projet BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)**

- **Montant : inchangée**

- **Durée : inchangée**

- **Périmètres :**

*Périmètre de réalisation :*

Les propriétés ciblées dans le périmètre de réalisation sont nécessaires à la réalisation du projet de BHNS (aménagement de parkings, aménagement de carrefours, aménagement de bandes cyclables...). L'ensemble des parcelles ciblées dans cet avenant n°1 sont détaillées dans une annexe à cet avenant.



**AVENANT N°1**  
**CONVENTION PROJET N°CP 16-13-013**  
**MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES AU PROJET DE BUS A**  
**HAUT NIVEAU DE SERVICE (BHNS)**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND**  
**ANGOULEME**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-**  
**CHARENTES**

**ENTRE**

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 Jean-François DAURÉ, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « Grand Angoulême » ou « la CdA » ;

et

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2016-..... en date du 27 septembre 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

**Projet**

Avenant n°1 à la Convention n° CP 16-13-013 avec la cda du Grand Angoulême  
V 1

# PRÉAMBULE

Dans le cadre de la définition du programme du Projet de BHNS, Grand Angoulême a mené des études complémentaires afin d'identifier le tracé qui garantit le meilleur service rendu aux habitants du territoire. Le BHNS circulera en site propre sur 6,1 kilomètres de son tracé situé en cœur d'agglomération en dehors duquel seules des stations et carrefours seront traités afin d'assurer son insertion dans la circulation.

Le BHNS comportera deux lignes : La ligne A et la ligne B desservant l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération.

Les objectifs du projet BHNS sur l'agglomération sont les suivants :

- Renforcer l'usage des transports collectifs,
- S'intégrer dans une stratégie de développement urbain harmonieux et global anticipant et intégrant l'arrivée de la LGV,
- Favoriser le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs,
- Prendre en compte le désenclavement des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville,

Sachant que le tracé du projet de BHNS a changé par rapport au projet initial, il convient de modifier tout d'abord le nom de la convention, l'article 2 relatif au périmètre d'intervention et l'article 3 relatif aux engagements des contractants.

Par ailleurs, au regard des dernières modifications apportées au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, de nouvelles dispositions relatives aux modalités de calcul du taux d'actualisation sont également à intégrer à cet avenant à la convention opérationnelle.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Compte tenu de l'évolution du projet impulsé par la communauté d'agglomération, le nom de la présente convention précédemment : Maîtrise foncière de l'emprise foncière nécessaire au projet Mobilix (BHNS), est ainsi remplacé : Maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)

### **ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF**

#### **1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule*

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

**Projet**

Avenant n°1 à la Convention n° CP 16-13-013 avec la cda du Grand Angoulême  
V 1

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (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 du partenariat, l'EPF 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. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le

**Projet**

Avenant n°1 à la Convention n° CP 16-13-013 avec la cda du Grand Angoulême  
V 1

risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

## **1.2 Les conditions de tarification et de cession**

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.*

*En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, et pour la période postérieure à cette date »*

*Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.*

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants

**Projet**

susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION**

*La modification du périmètre d'intervention dans le cadre de la présente convention prend en considération le projet BHNS validé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême en date du 12 mai 2016.*

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte en annexe.

Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés figurant en annexe du présent avenant à la convention. *L'ensemble de ces propriétés figurent dans l'annexe n°2 de ce présent avenant.*

Les propriétés ciblées dans le périmètre de réalisation sont nécessaires à la réalisation du projet de BHNS (aménagement de parkings, aménagement de carrefours, aménagement de bandes cyclables...).

Sur ce périmètre, l'EPF 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'EPF sur ce périmètre.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Grand  
Angoulême

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

**Projet**

Avenant n°1 à la Convention n° CP 16-13-013 avec la cda du Grand Angoulême  
V1

représentée par son Président,

représenté par son Directeur Général,

**Jean-François DAURE**

**Philippe GRALL**

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

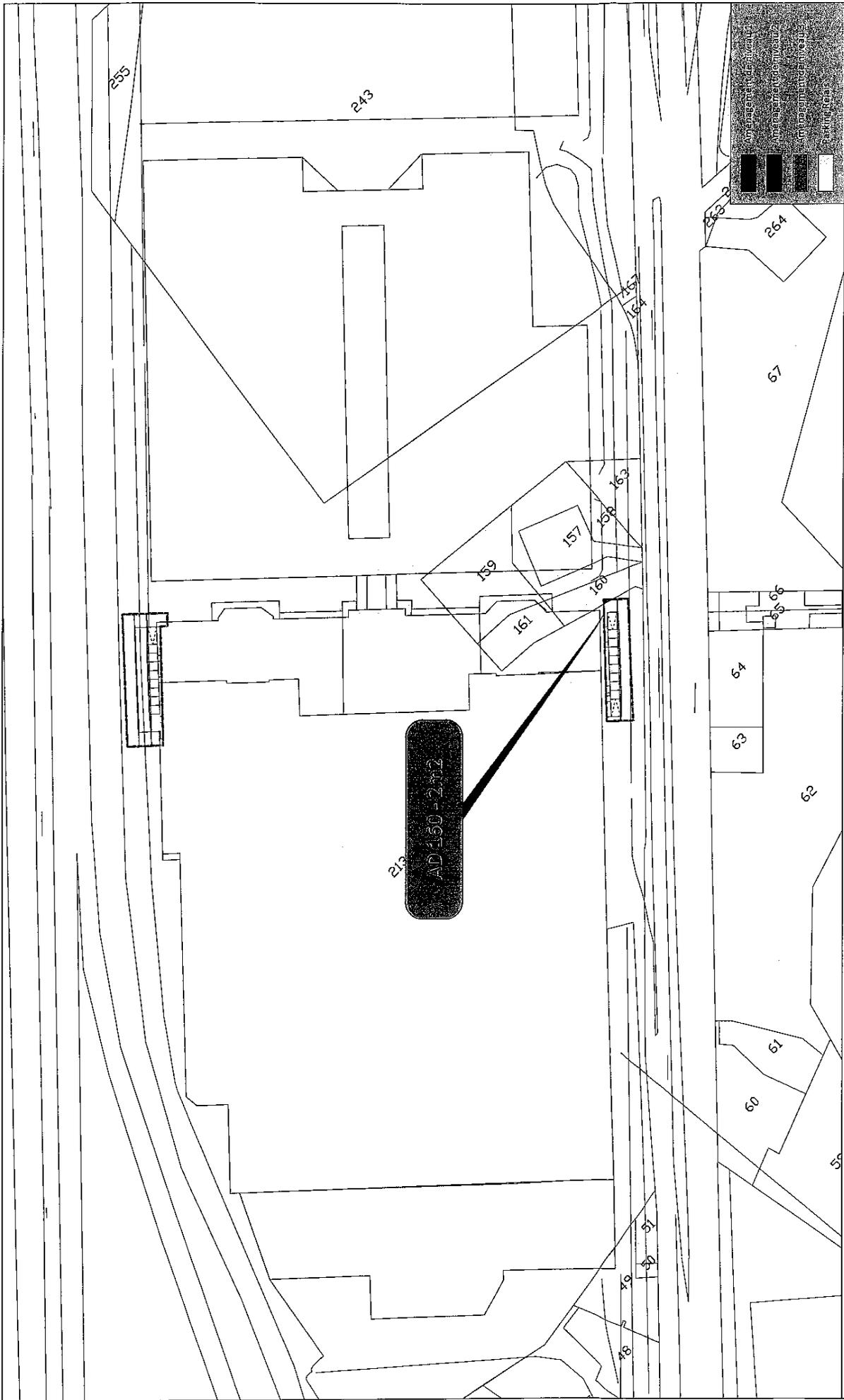
Annexe n°1 : Convention projet : CP 16-13-013

Annexe n°2 : Liste des parcelles inscrites en périmètre de réalisation dans le cadre de cet avenant n°1

**Projet**

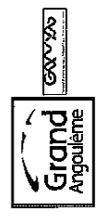
Avenant n°1 à la Convention n° CP 16-13-013 avec la cda du Grand Angoulême  
V 1

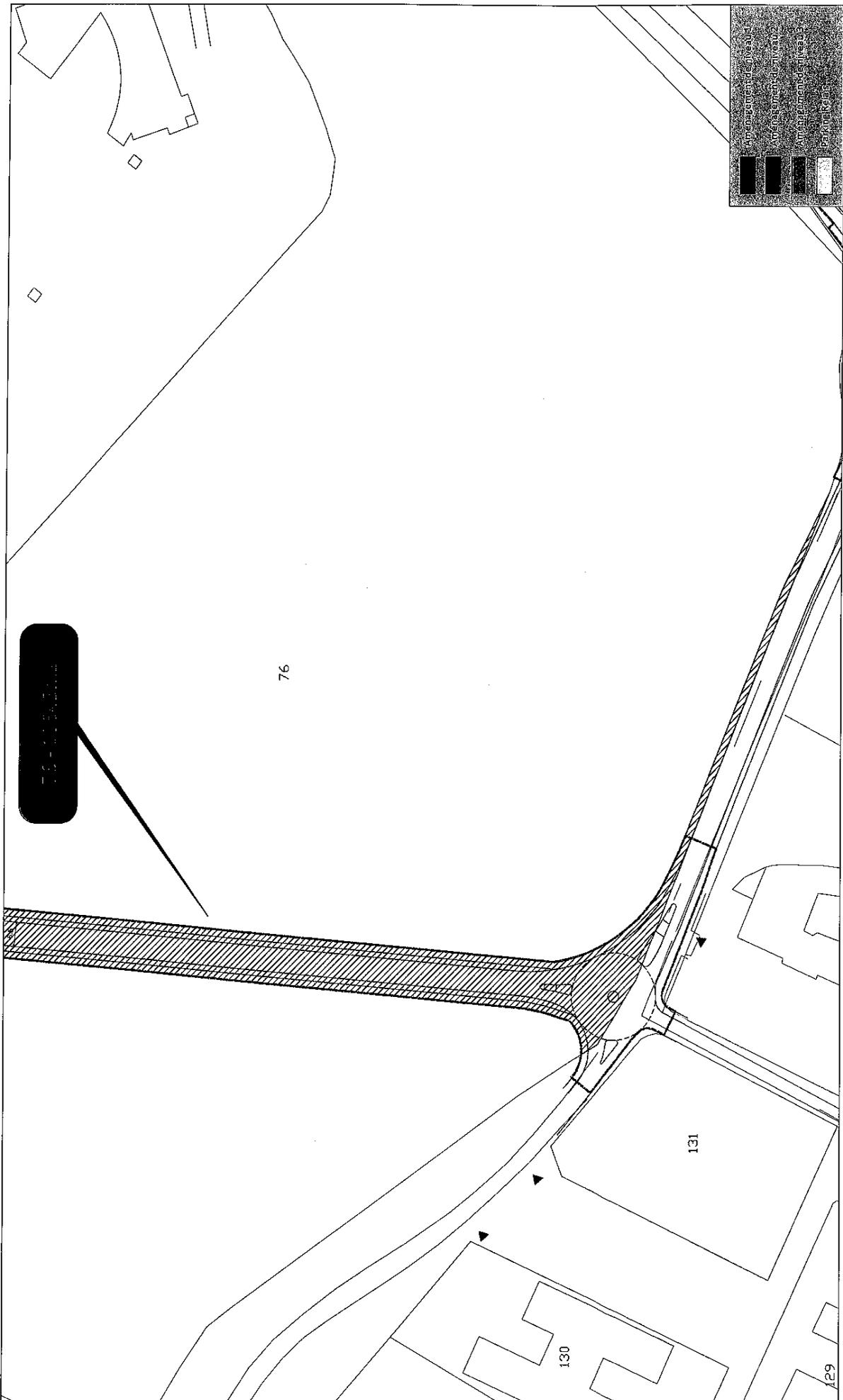
Section	N° de parcelle	Secteur ou voie	Adresse de la parcelle	Propriétaire	Adresse propriétaire	Surface à acquérir (en m²)	Surface totale (en m²)	Surface restante (en m²)	ZONAGE PLU/POS	Servitudes
<b>Angoulême</b>										
CV	281		9001 rue René Pajot			526	6 500	5 974	UMc	ER TCSP
CV	371	Rue Schweitzer	17 rue des Essarts			16	1 125	1 109	UMc	Néant
CV	578		9003 Rue Robert Schuman			1 010	22 940	21 930	UMc	Trame verte (secteur paysager et jouette un alignement d'arbres remarquables Bd Jean 23)
CX	419	Bd d'Aquitaine	55 Rue Alphonse Aulard			20	374	354	UM	Néant
CO	1	Rue de Bordeaux	500 rue de Bordeaux			860	969	109	UE	ER TCSP - Servitude Gaz (B) - Servitude T1 (chemin de fer)
CD	887	Rue de Bordeaux (carrefour avec av Ferry et rue Moulin des Dames)				150	150	0	UF	Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) avec vue perspective vers église Saint Ausone
CY	84	Rue de Bordeaux	548 Rue de Bordeaux			415	888	473	UF	ER TCSP - Servitude Gaz (B)
CY	181	(après PN Côte Girac)	548 Rue de Bordeaux			172	13 438	13 266	UF	Servitude Gaz (B)
AY	405	Av de Laitre de Tassigny	0 Av. de Laitre de Tassigny			265	4 305	4 040	UM/UF	Trame verte (Secteur Parc en partie Nord + alignement d'arbres remarquables avenue Tassigny) + ER TCSP (GA)
AY	437	Rd Pt Madeleine	0 Square Jacques Thouet			455	960	505	UF	Néant
AY	699	Giratoire av Juin/Sept Maires	0 Chemin de la Madeleine aux segguins			250	797	547	UM	Néant
DK	154	Futur P+R 3 Chênes	320 Rue de Besseau			2 140	2 811	671	Ne	Servitude Cimetièrre (INT1) - Servitude militaire SNPE (AR3)
DK	153	3 Chênes	320 Rue de Besseau			268	268	0	Ne	Servitude Cimetièrre (INT1) - Servitude militaire SNPE (AR3)
CV	156	Rue de Bordeaux	1 rue Alphonse Aulard			632	632	0	UM	*Servitudes : aucune *Autres : archéologie préventive zone A, tout dossier / zone de bruit (rue de Bordeaux catégorie 3)
CT	887	Rue de Bordeaux	2 rue Jean Mainrenon			2 138	2 138	0	UM	*Servitudes : PIZ télécommunications / France Telecom) / Servitude de protection des MH (renparts inscrits) *Autres : archéologie préventive zone A, tout dossier / zone de bruit / rue de Bordeaux catégorie 3 / Atlas des zones remarquables de l'Angouême - partie Nord de la parcelle classée en zone de sites exceptionnels architecturaux (PPEI)
<b>La Couronne</b>										
AD	180	Zone Commerciale de Chantemerle	0 Rte de Bordeaux			2	238	238	UX	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique
<b>Saint-Michel</b>										
AE	77		Hopital de Girac			13 150	149 068	135 918	UB	
AE	11		Hopital de Girac			20	697	677	UB	
AE	12		Hopital de Girac			210	2 028	1 816	UB	
AE	8	Hôpital Girac	Hopital de Girac			190	2 032	1 842	UB	
AE	164		Hopital de Girac			2 745	21 652	18 907	UB	
AE	76		Hopital de Girac			10 645	87 048	87 048	UB	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique
AE	76		Hopital de Girac			76 403	87 048	Acquisition DAZF	UB	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique
<b>L'Isle-d'Espagnac</b>										
AA	57	Futur P+R Nord	62 Av. Marjose Bastié			3 015	18 414	15 399	UX et ND (1/5ème environ)	Néant
AK	15	Station Cifop	135 Bd Salvador Allende			60	141 321	141 261	UX et ND (1/3ème environ)	Néant
AD	63	Futur P+R Carat et Av Mermoz	5009 Av. Jean Mermoz			12 140	260 002	247 862	1WAY	NU27433éant



Plan des acquisitions

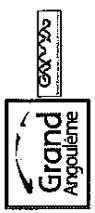
Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême  
**Projet BHNS du Grand Angoulême**

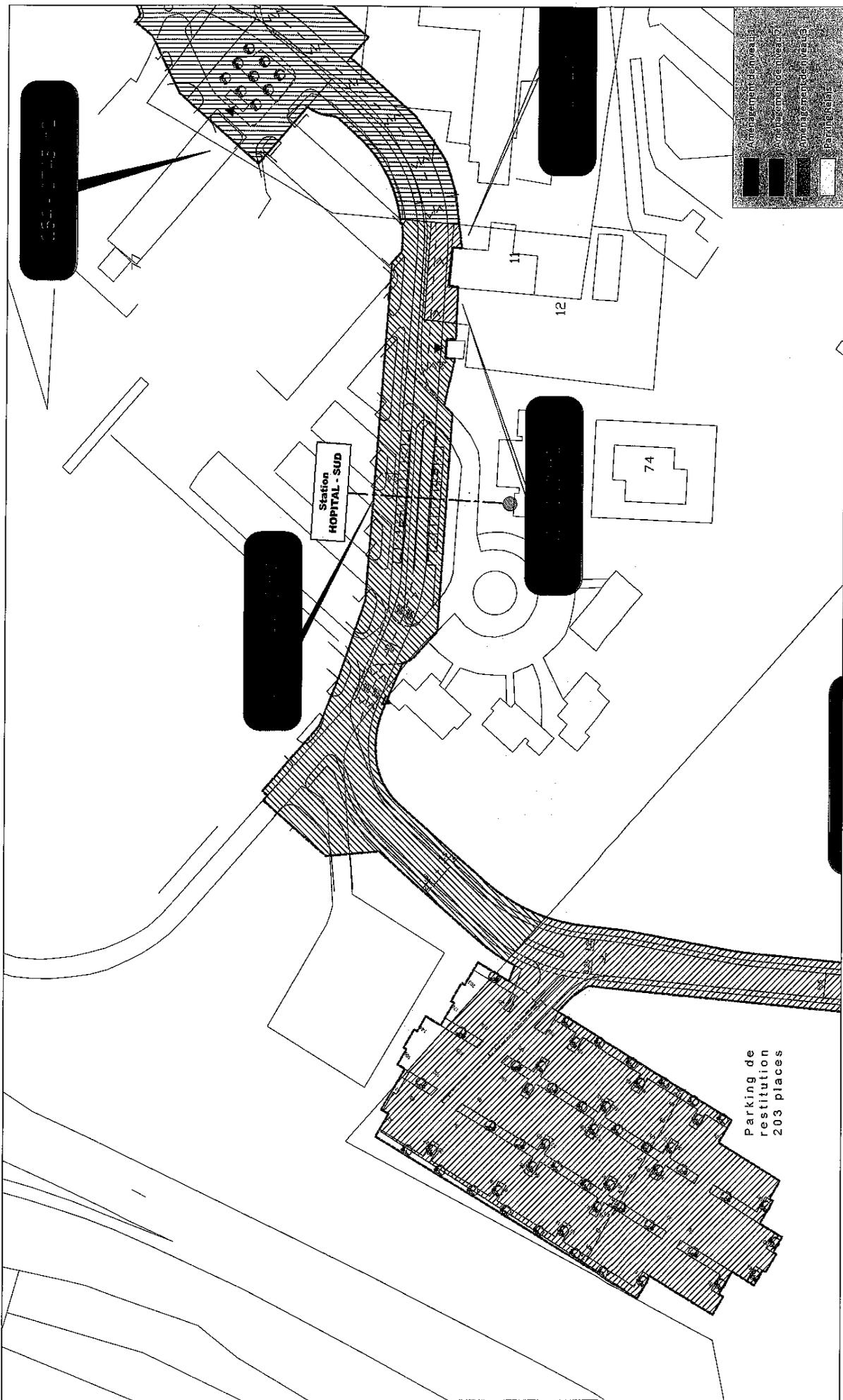




Plan des acquisitions

Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême  
Projet BHNS du Grand Angoulême

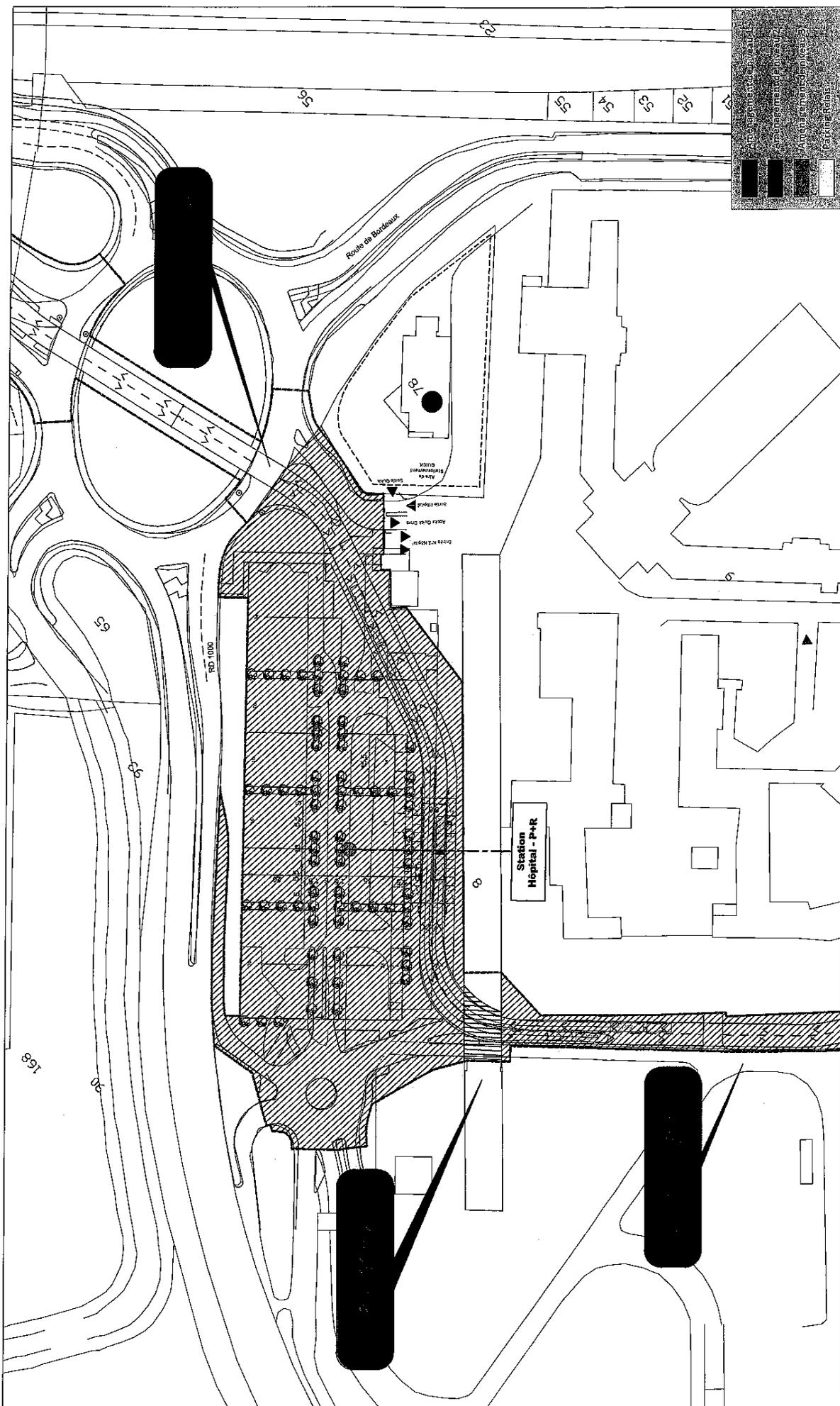




Plan des acquisitions

Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême  
Projet BHNS du Grand Angoulême

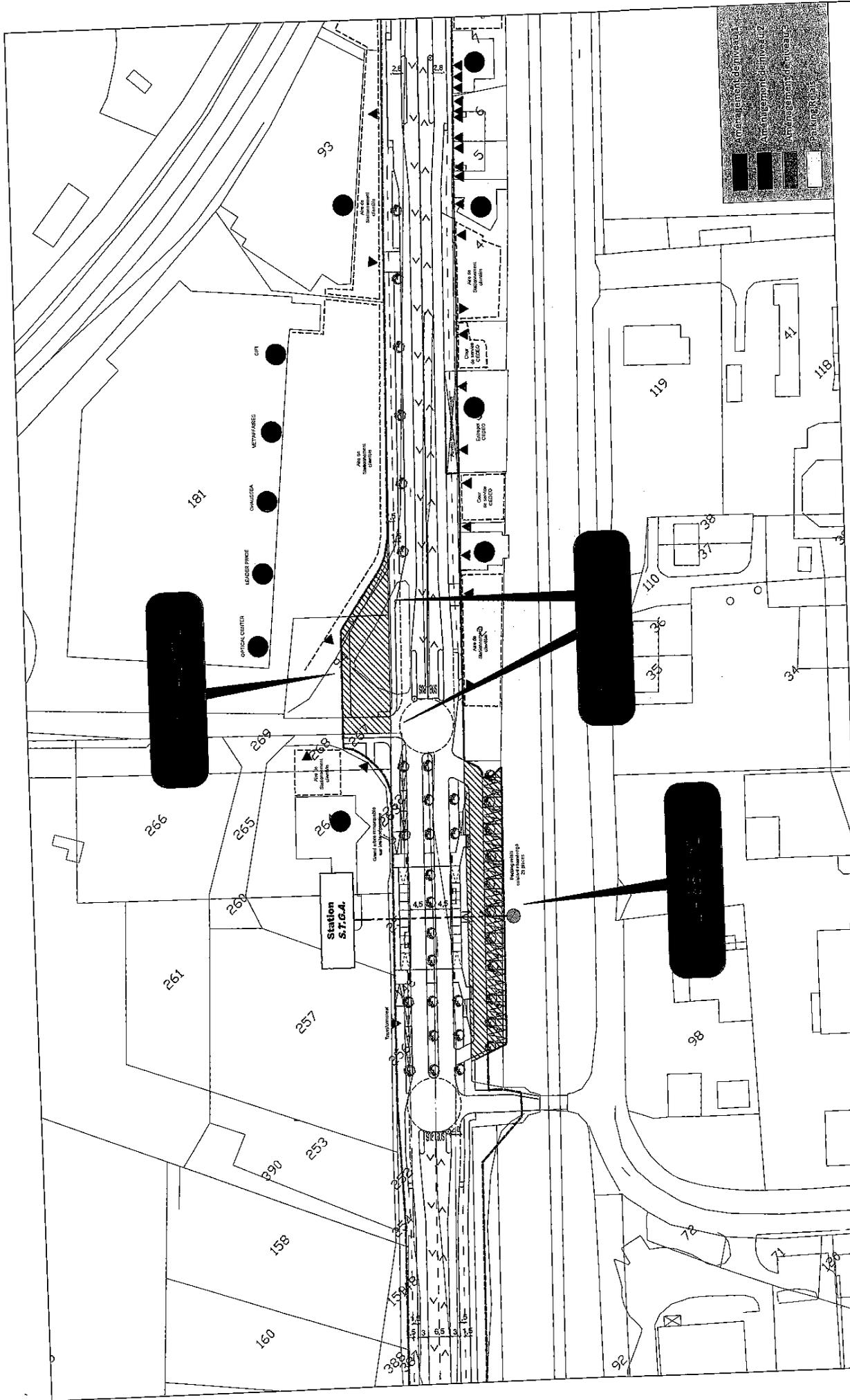




Plan des acquisitions

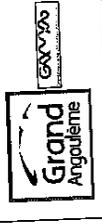
Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême  
Projet BHNS du Grand Angoulême





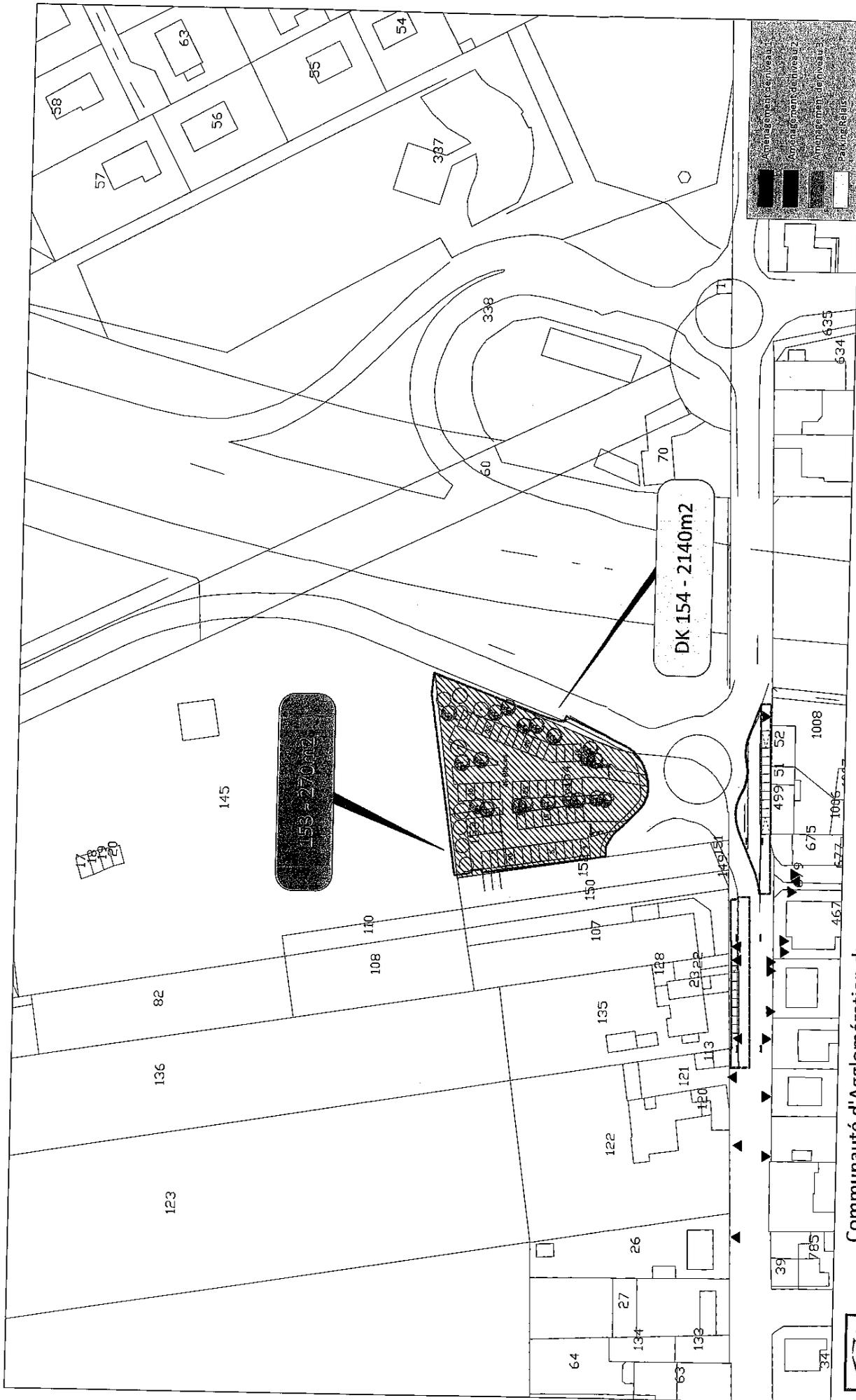
Plan des acquisitions

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême  
 Projet BHNS du Grand Angoulême



Date : 29/07/2016 | Echelle : 1/10000 | Indice : A | Fichier : BGA-AVP-LOG-FON-ST-GEN-001-A.dwg

Phase AVP

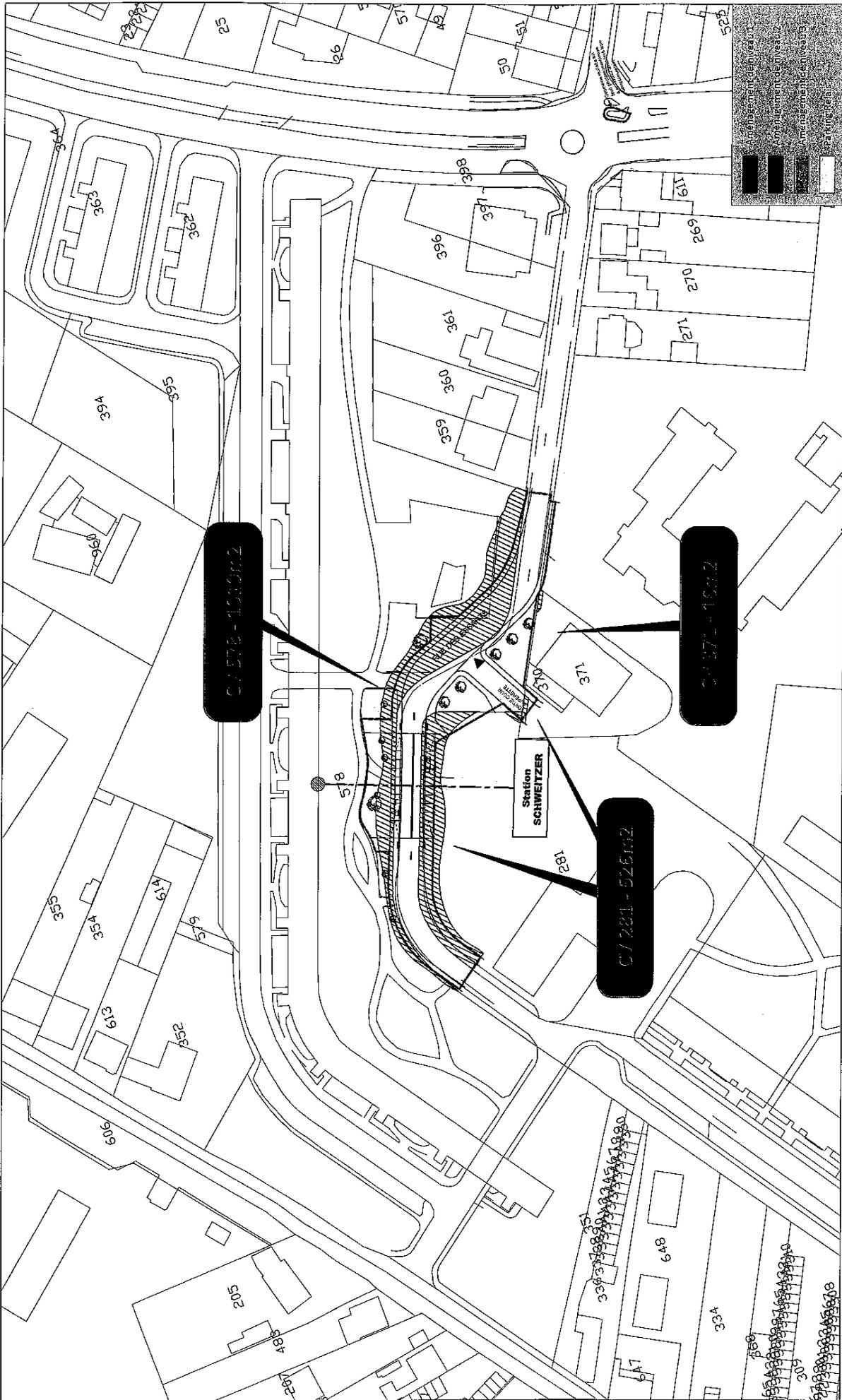


Plan des acquisitions

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême  
 Projet BHNS du Grand Angoulême



Dessin : CNU Date : 29/07/2016 Echelle : 1/1000 Indice : A  
 Fichier : BGA-AVP-MOC-FON-SY-GEN-U01-A.dwg



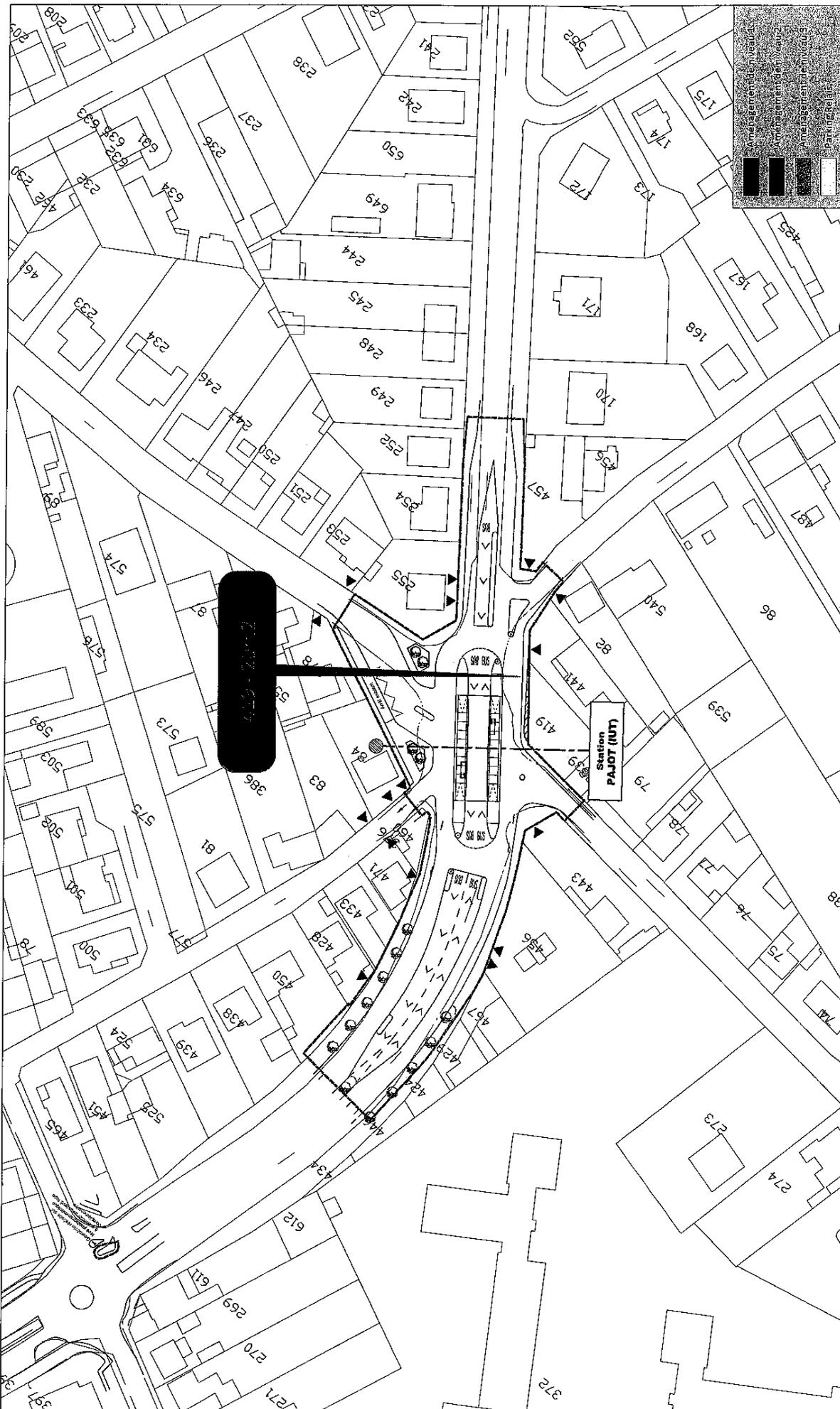
**Plan des acquisitions**

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême  
**Projet BHNS du Grand Angoulême**

Dessiné : CNU    Date : 29/07/2016    Echelle : 1/1000    Indice : A    Fichier : BGA-AVP-MOG-FON-SY-GEN-001-A.dwg

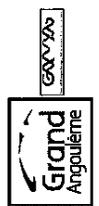



Phase AVP



Plan des acquisitions

Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême  
Projet BHNS du Grand Angoulême



Fichier : BCA-AVP-MOG-FON-SY-GEN-001-A.dwg

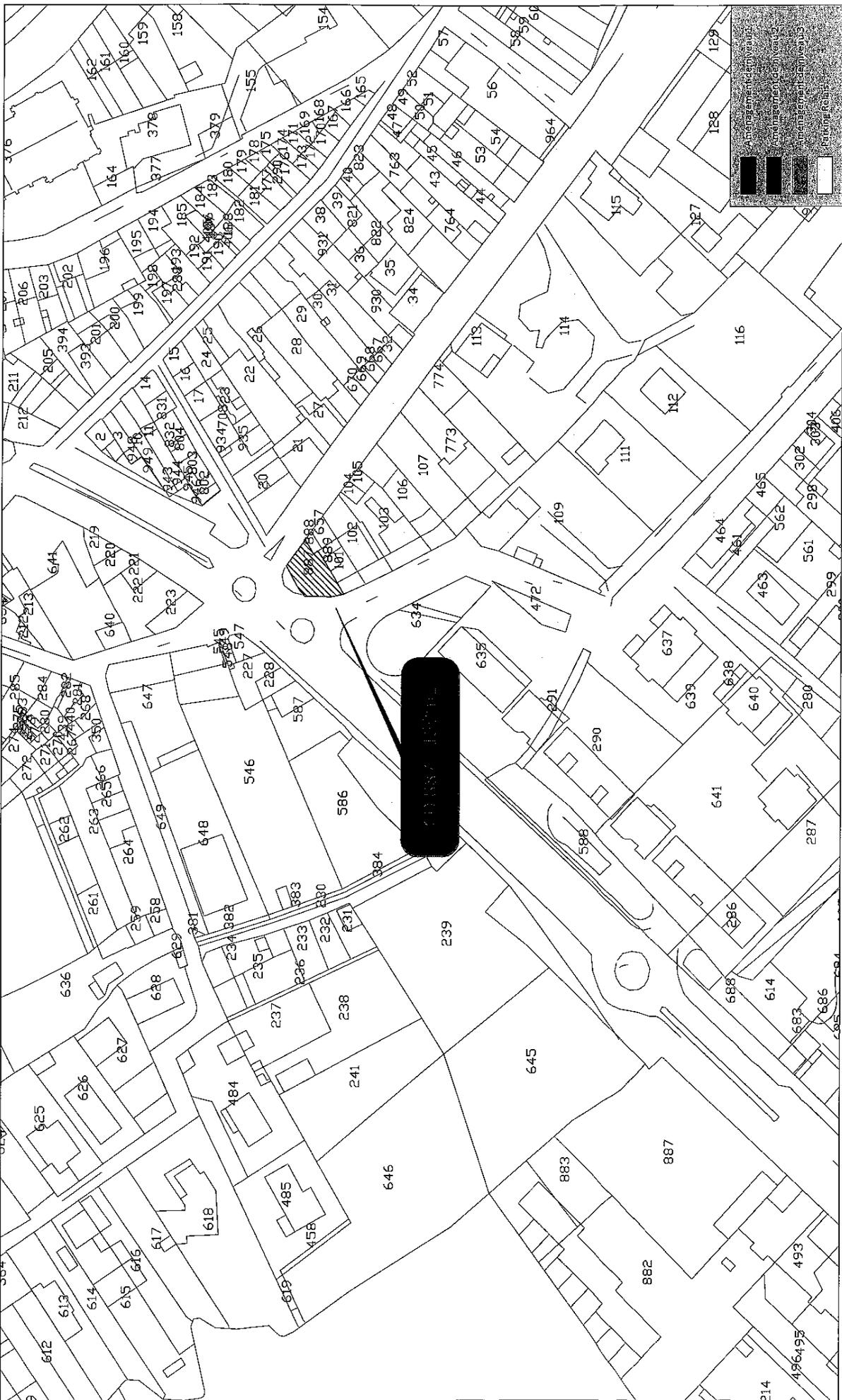
Indice : A

Echelle : 1/1000

Date : 29/07/2016

Dessin : CNU

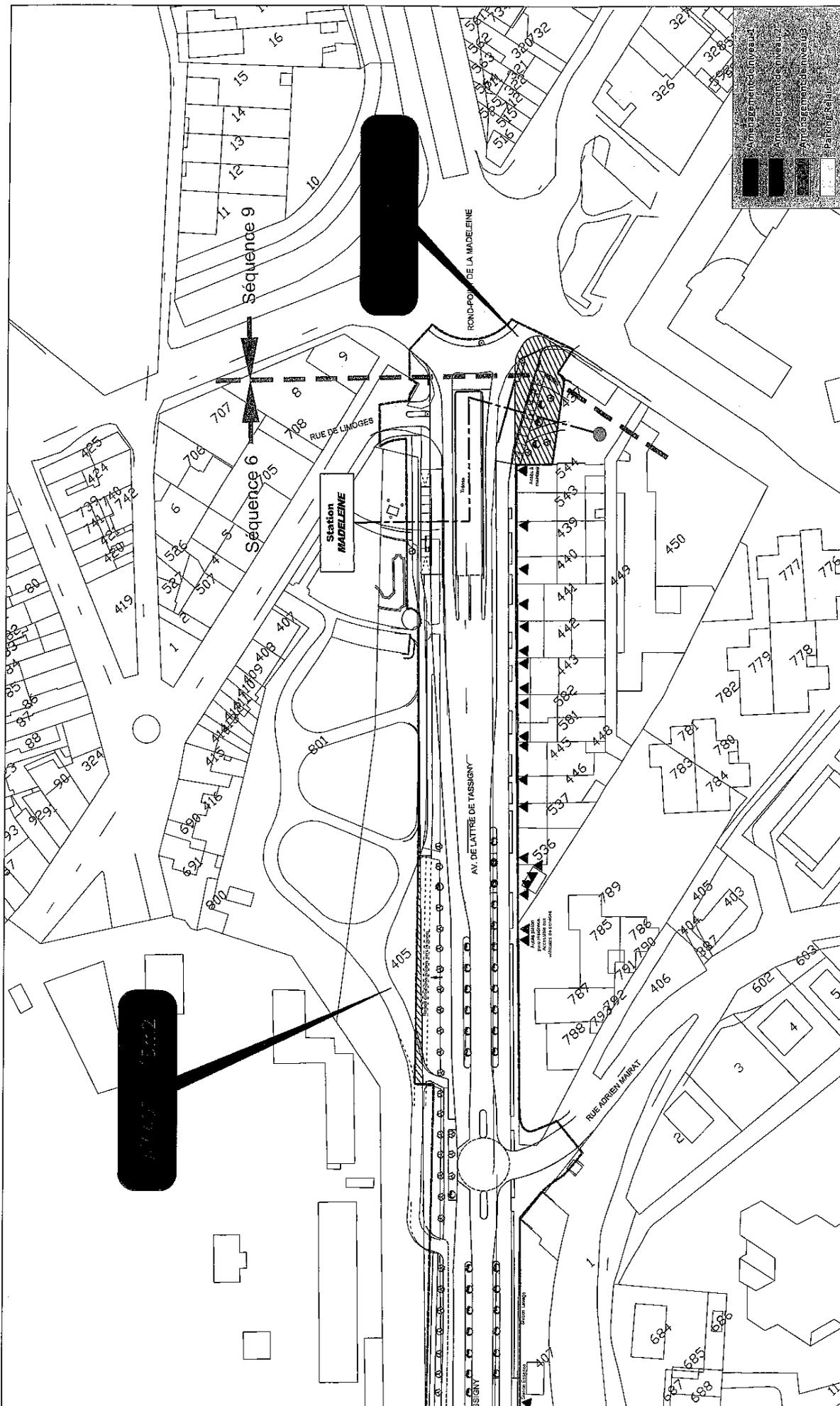
Phase AVP



Plan des acquisitions

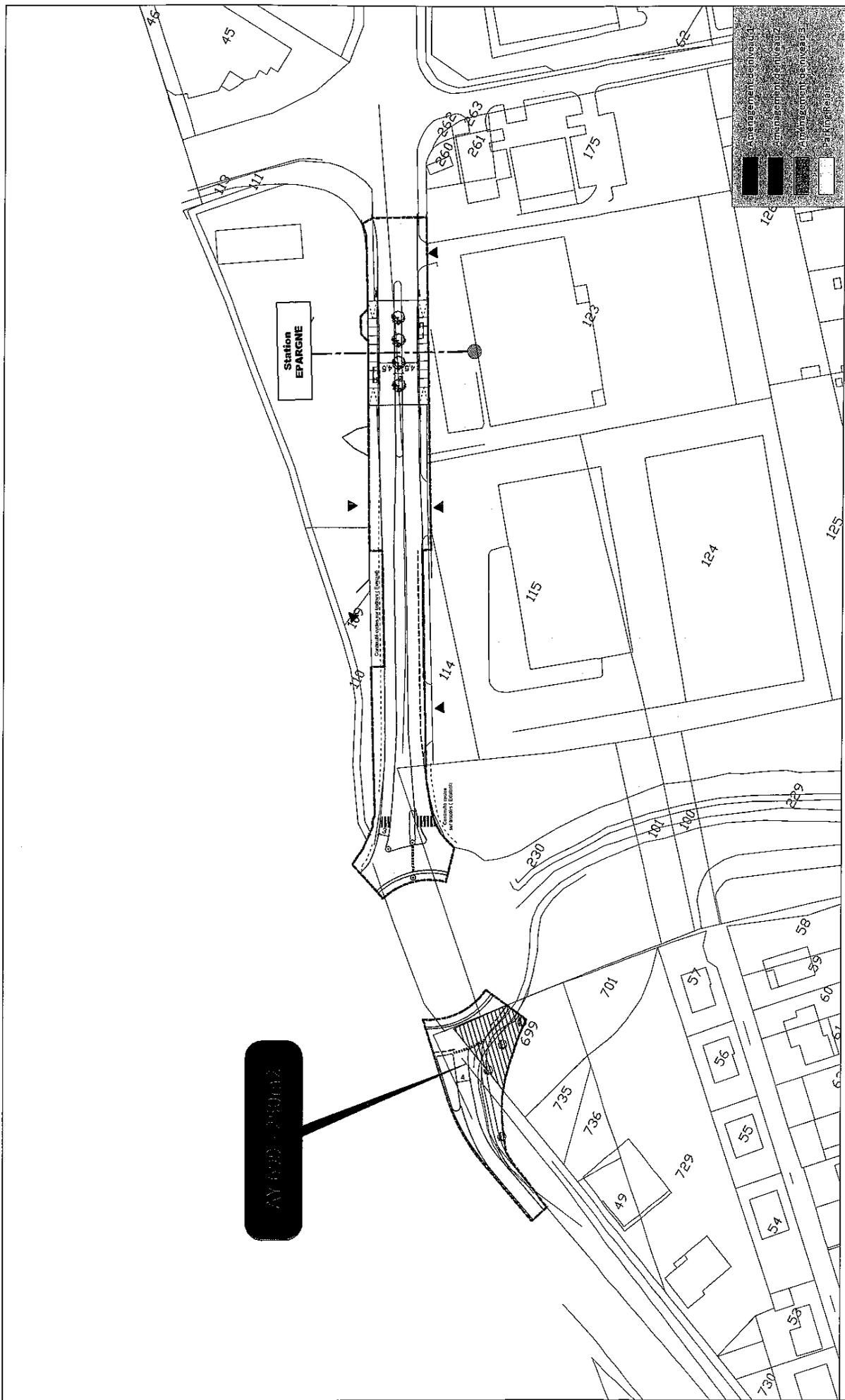
Communauté d'Agglomération du  
 Grand Angoulême  
 Projet BHNS du Grand Angoulême





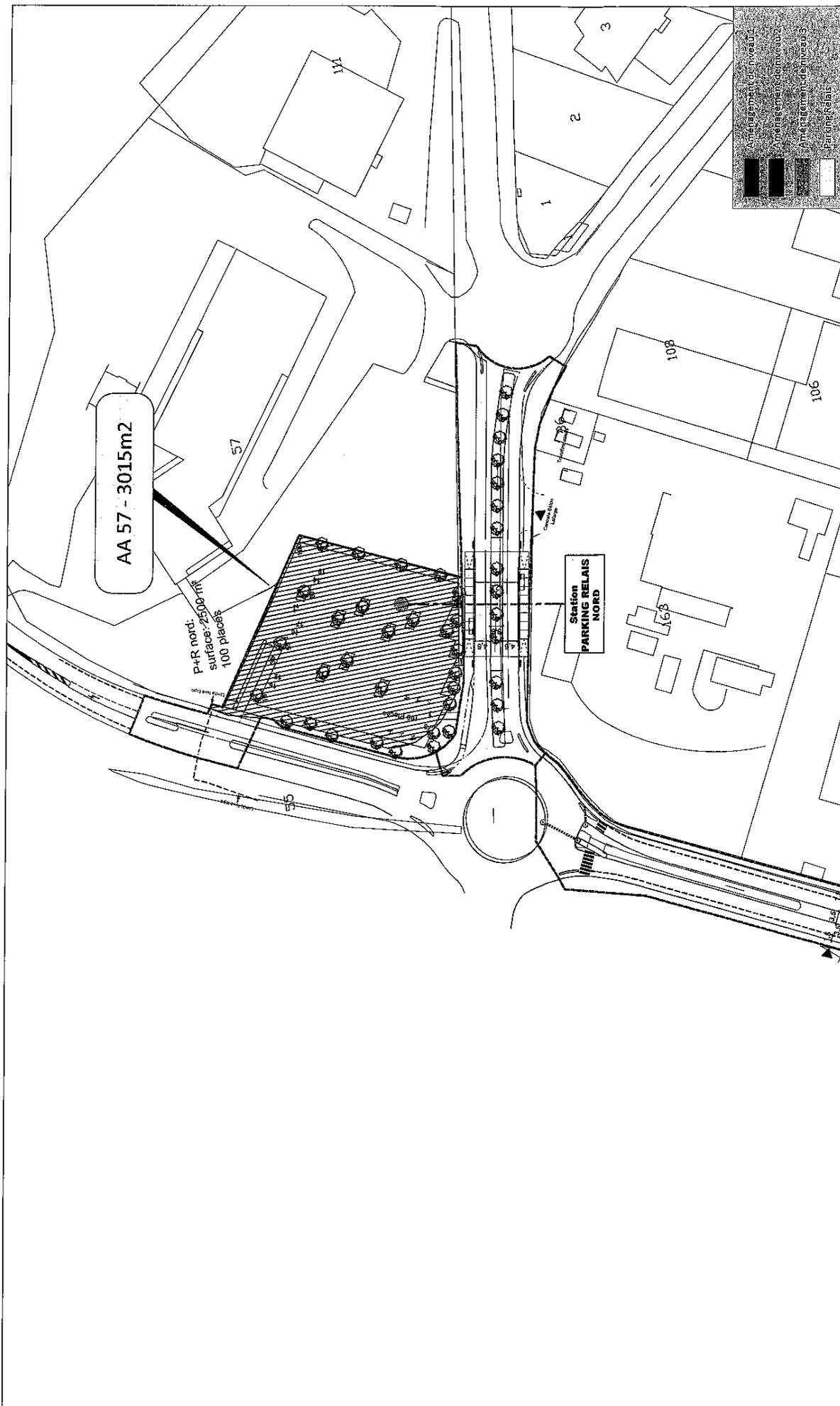
**Plan des acquisitions**

Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême  
Projet BHNS du Grand Angoulême



Plan des acquisitions

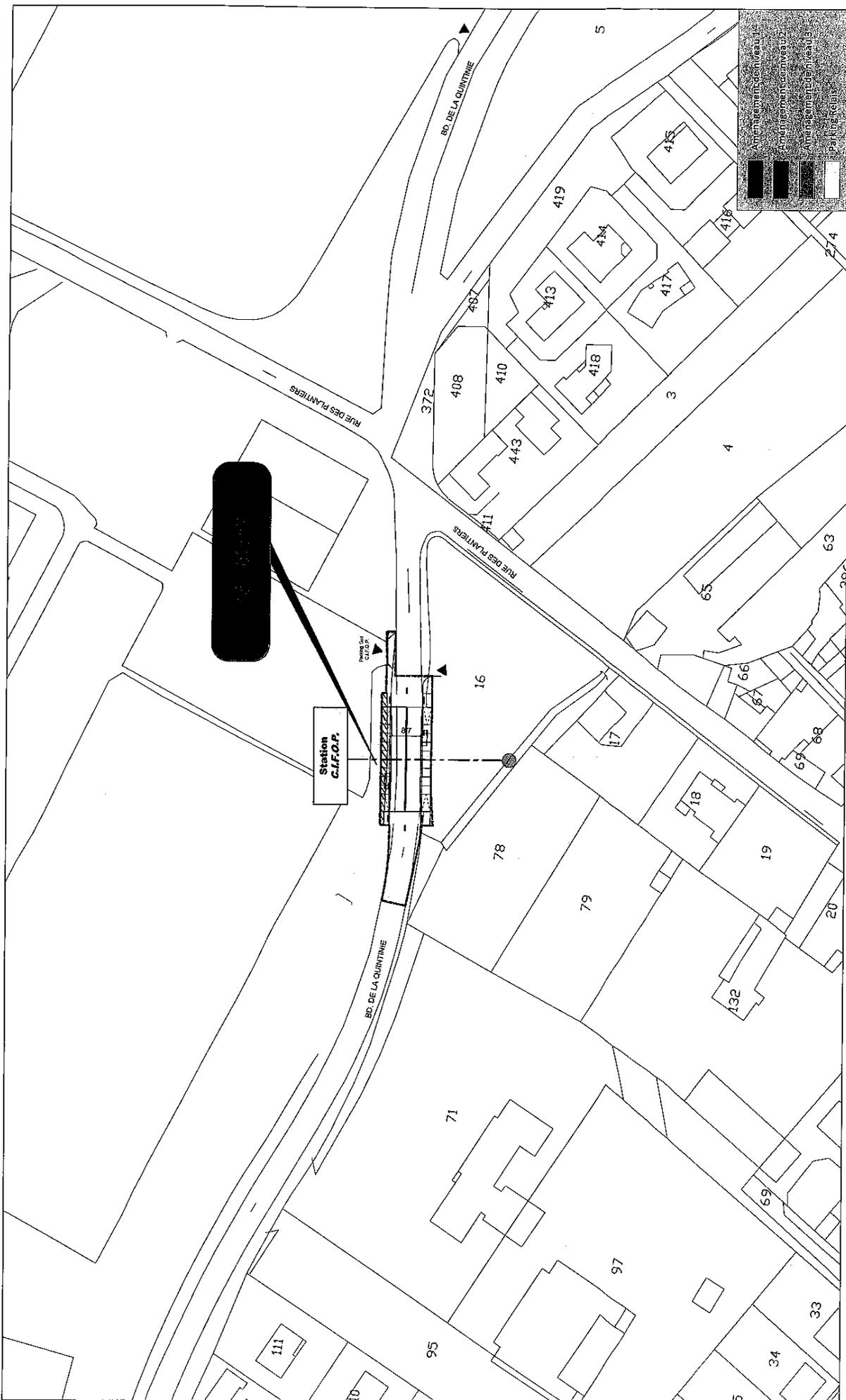
Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême  
Projet BHNS du Grand Angoulême



Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême  
Projet BHNS du Grand Angoulême

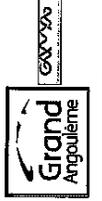
Plan des acquisitions

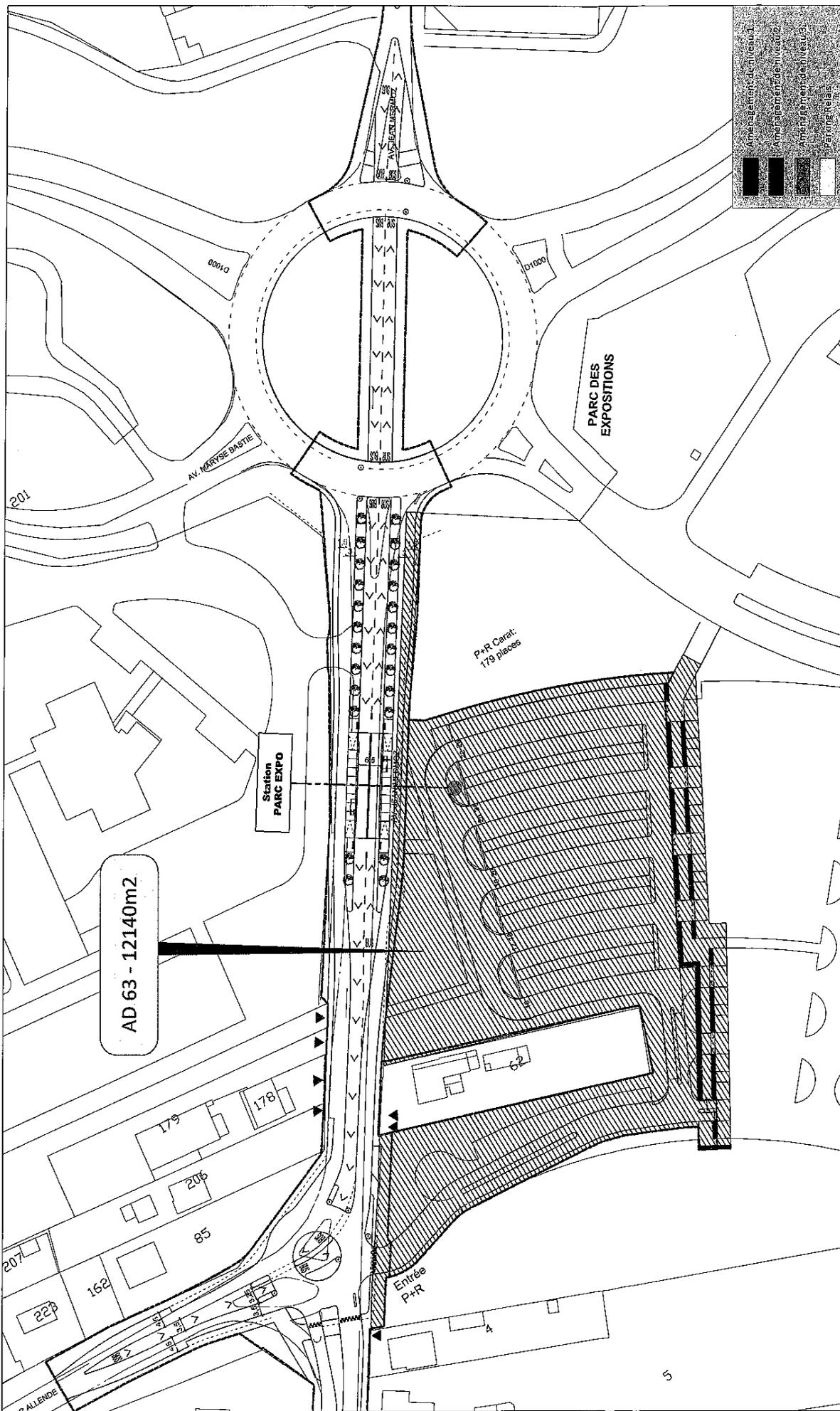




**Plan des acquisitions**

Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême  
**Projet BHNS du Grand Angoulême**

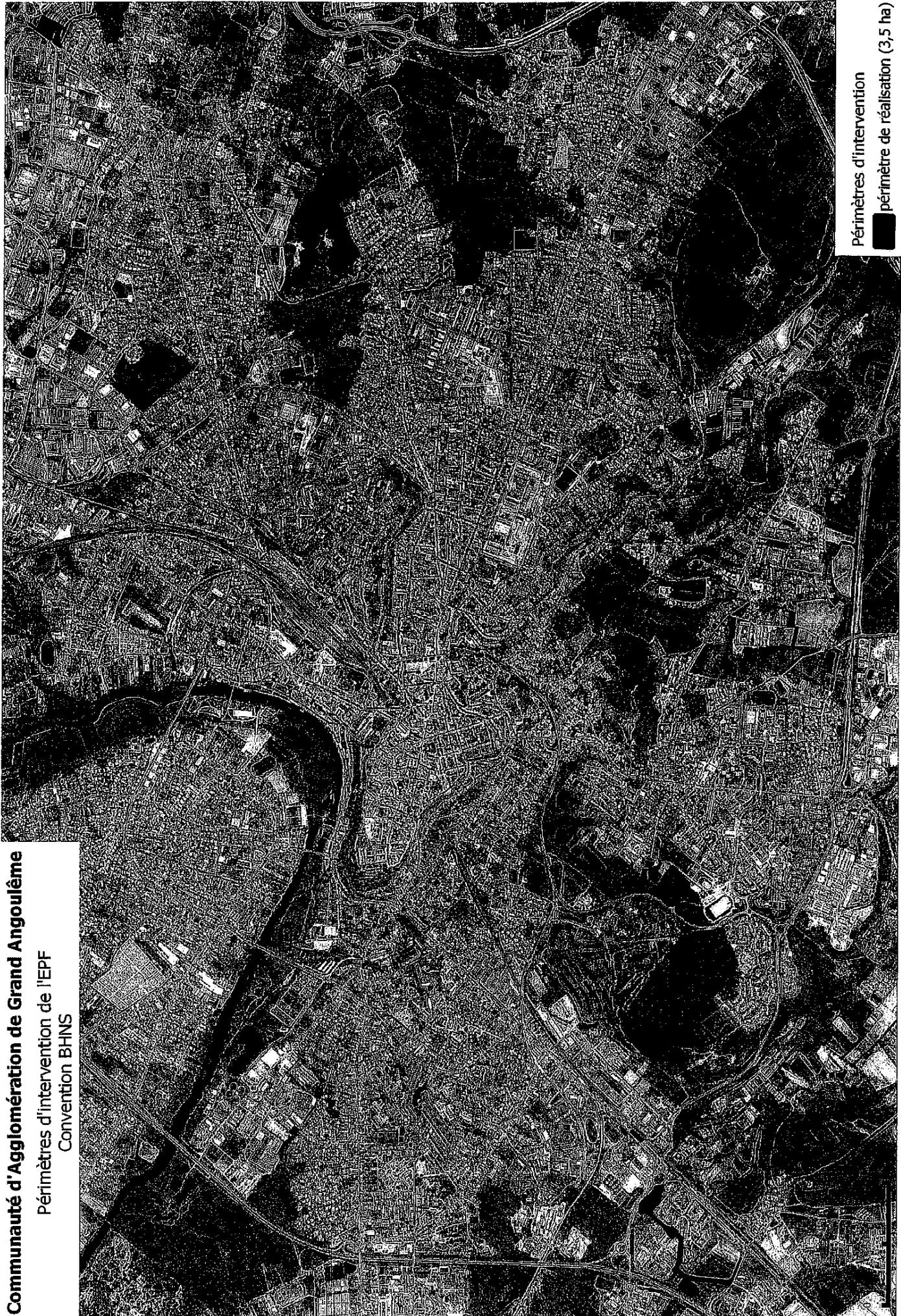




Plan des acquisitions

Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême  
Projet BHNS du Grand Angoulême





**Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention BHNS

Périmètres d'intervention  
■ périmètre de réalisation (3,5 ha)

**Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention BHNS



Périmètres d'intervention  
Périmètre de réalisation

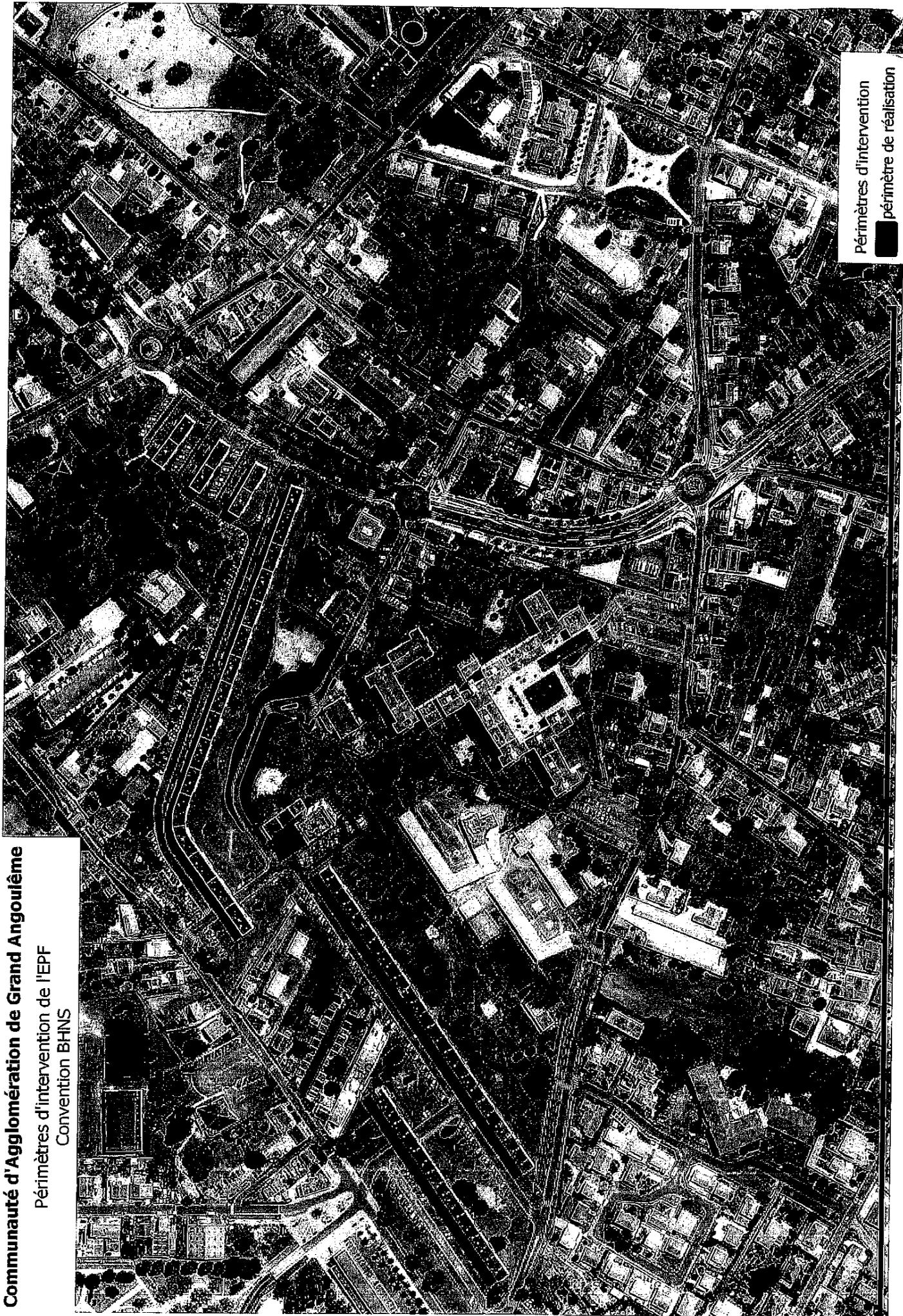
**Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention BHNS



Périmètres d'intervention  
périmètre de réalisation

**Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**

Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention BHNS



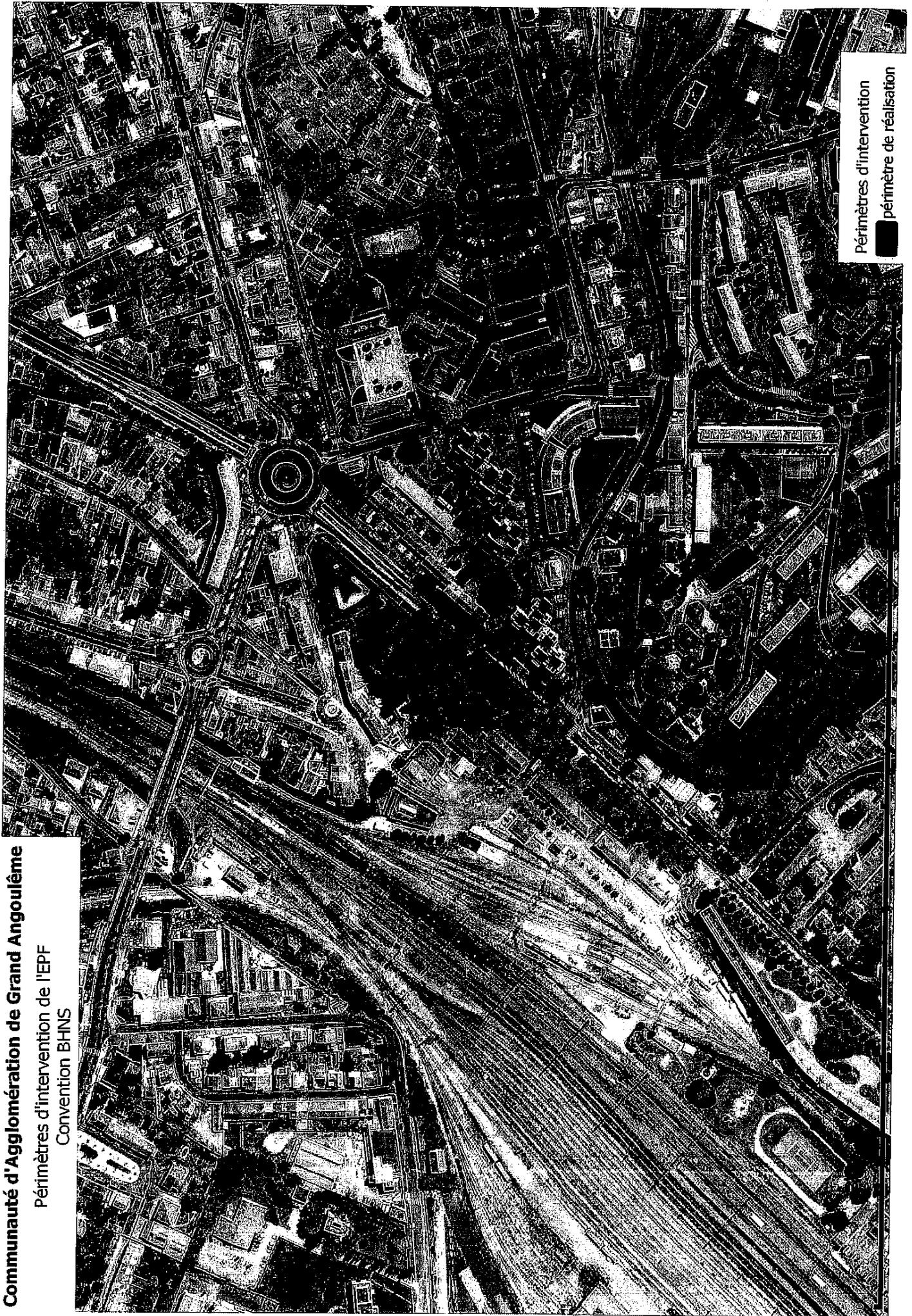
Périmètres d'intervention  
■ périmètre de réalisation

**Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention BHNS



Périmètres d'intervention  
Périmètre de réalisation

**Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention BHNS



Périmètres d'intervention  
Périmètre de réalisation

**Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention BHNS



Périmètres d'intervention  
Périmètre de réalisation

**Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention BHNS

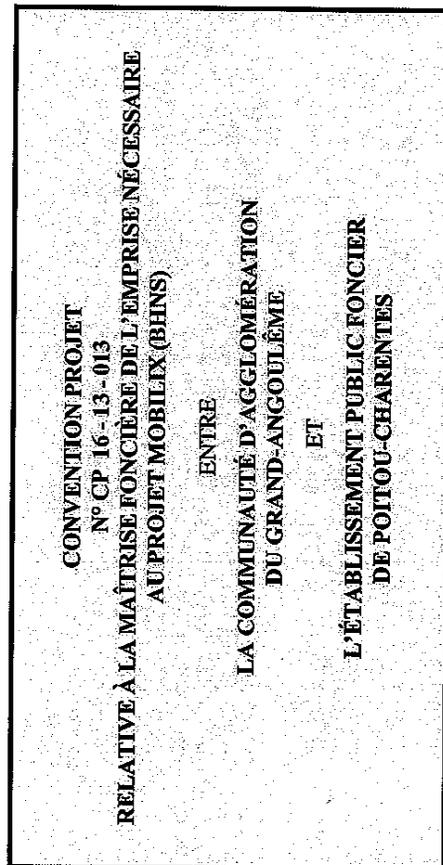


Périmètres d'intervention  
Périmètre de réalisation

**Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Convention BHNS



Périmètres d'intervention  
■ périmètre de réalisation



Entre

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, Monsieur Philippe LAVAUD, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° 2013.10.259 du 17 octobre 2013, ci-après dénommée « GrandAngoulême » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2014 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2013-25 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, 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.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

## La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême regroupe environ 106 000 habitants répartis dans 16 communes dont Angoulême.

En tant qu'Autorité Organisatrice de Transports Urbains (AOTU), elle a en charge le fonctionnement et le développement du réseau sur le périmètre des transports urbains.

Le GrandAngoulême a fixé les objectifs suivants en matière de déplacements urbains :

- renforcer l'usage des transports collectifs et des autres modes de déplacement ;
- s'intégrer dans une stratégie de développement urbain harmonieux et global anticipant et intégrant l'arrivée de la LGV SEA via des dessertes en transport public performantes, économique et écologique entre le cœur d'agglomération et les communes du GrandAngoulême ;
- favoriser le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs et les autres modes de déplacement plus respectueux de l'environnement ;
- assurer des dessertes de qualité des grands équipements, notamment les établissements scolaires et de formation et les pôles d'emploi ;
- prendre en compte le désenclavement des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville ;
- présenter une soutenabilité financière à long terme du projet lors de son exploitation, en fonction des ressources de la collectivité.

Aussi, le GrandAngoulême mène un projet urbain global, dénommé « Mobilix », qui consiste notamment en la création de deux lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) en mode Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) incluant environ 15 km de site propre avec aménagements urbains de façade à façade, la création de 5 parkings relais, l'acquisition de matériel roulant dédiés aux lignes BHNS, le renouvellement des systèmes : billettique, Système d'Aide à l'Exploitation et d'Information Voyageurs (SAEIV), gestion des feux et vidéosurveillance.

Le projet « Mobilix » relève d'une réflexion globale sur la desserte performante du territoire par le réseau de transport en commun urbain à l'horizon de la desserte de l'agglomération par la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique. Ce projet doit être le support d'un véritable projet urbain structurant et requalifiant les tissus traversés. Au-delà de l'aménagement dédié aux lignes de transport collectifs, le projet « Mobilix » doit offrir l'occasion de réaliser la recomposition des espaces publics directement concernés par l'aménagement de la ligne, favorisant ainsi un rééquilibrage du partage de la voirie au sein de l'agglomération.

Le projet « Mobilix » a fait l'objet des études de faisabilité et des études préliminaires de 2011 à 2013. Ces études ont permis d'alimenter la concertation préalable du projet qui a eu lieu en mai-juin 2013. Le conseil communautaire du GrandAngoulême du 11 juillet 2013 a, ainsi, approuvé le bilan de cette concertation puis le programme du projet « mobilix » (annexe n°1).

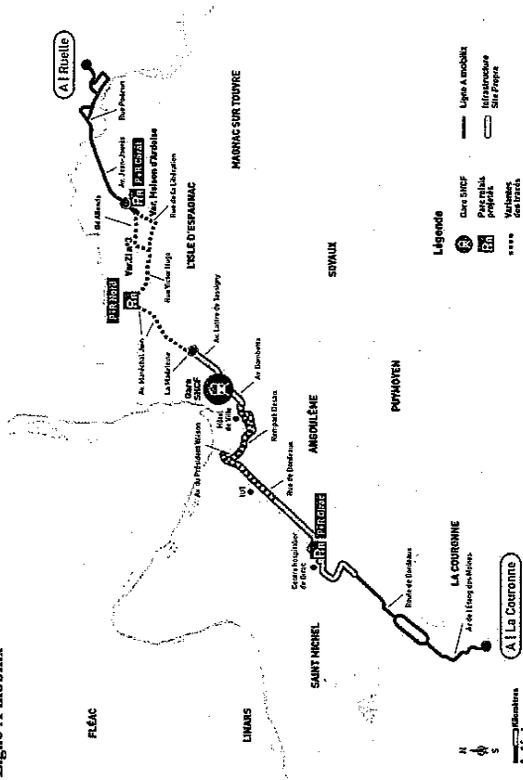
La maîtrise d'ouvrage du projet « Mobilix » est assurée par le GrandAngoulême en tant qu'autorité organisatrice des transports urbains (AOTU) et entité adjudicatrice. Le GrandAngoulême a approuvé en avril 2013 la création d'une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) dédiée à la mise en oeuvre des projets de mobilités et d'aménagement. Cette SPLA pourrait dans le cadre de la loi MOP, se voir attribuer un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la mise en œuvre du projet « Mobilix ». Le cas échéant, la SPLA en tant que mandataire du GrandAngoulême pourrait piloter l'ensemble des prestations au projet « Mobilix », dont le pilotage du volet foncier du projet et la présente convention avec l'EPF PC. Le mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pourrait intervenir au cours du second semestre 2013.

Les tracés des deux lignes BHNS mobilix adoptés suite à la concertation préalable :

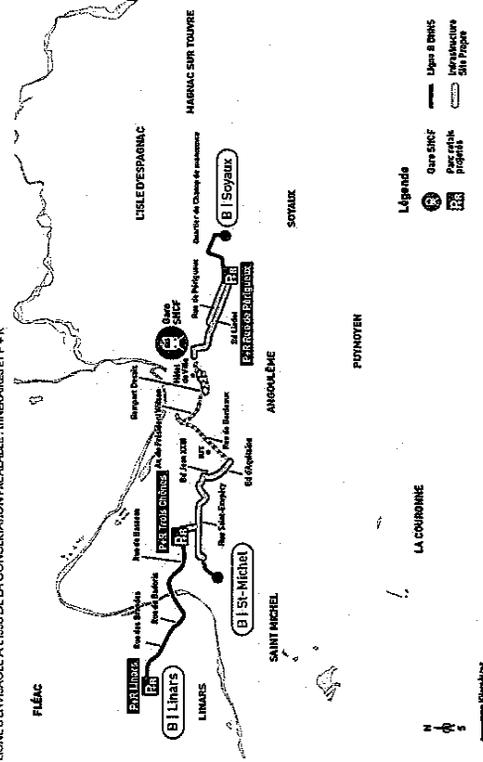
Convention Projet EPF PC – GrandAngoulême (BHNS) n° CP – 16 – 13 – 013  
Décembre 2013

3

Ligne A mobilix



Ligne B mobilix



Convention Projet EPF PC – GrandAngoulême (BHNS) n° CP – 16 – 13 – 013  
Décembre 2013

4

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPFF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013, au regard notamment de la mise en œuvre d'un projet urbain global structurant le territoire.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPFF PC.

L'EPFF PC et GrandAngoulême ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à la mise en œuvre d'un équipement permettant un fonctionnement urbain qui participe au développement durable.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par GrandAngoulême et l'EPFF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent GrandAngoulême et l'EPFF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFF PC et de GrandAngoulême, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF PC seront revertés à GrandAngoulême ou à l'opérateur retenu.

Il est également convenu que le partenariat portera sur la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dénommé « Mobilix ».

### **ARTICLE 2. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

GrandAngoulême et l'EPFF PC ont retenu un périmètre d'intervention correspondant :

- à un fuseau de 100m de part et d'autres du tracé dit projet « Mobilix »
- aux sites fonciers définis comme emprises des futurs parkings-relais.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

L'EPFF PC assurera une mission de veille foncière sur le périmètre d'intervention.

Au fur et à mesure des études de conception et des opportunités foncières, le GrandAngoulême précisera à l'EPFF PC, les parcelles sur lesquelles une action foncière est nécessaire pour la mise en œuvre du projet mobilix.

Il est précisé que l'EPFF PC, à titre exceptionnel et en accord avec GrandAngoulême pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

## **ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

### **3.1. Les engagements des partenaires**

Dès signature et acceptation de la présente, GrandAngoulême et l'EPFF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément de toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

### **3.2. Les engagements de GrandAngoulême**

GrandAngoulême en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues (annexe n°1) ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - 2014/2015 : études de conception et procédures réglementaires ;
  - 2015-2017 : travaux phase 1 mobilix ;
  - fin 2017 : mise en service phase 1 mobilix ;
  - 2017-2019 : travaux de la phase 2 mobilix ;
  - 2019 : mise en service de la phase 2 mobilix.
- ◆ demander aux communes situées dans le périmètre du tracé « Mobilix » de déléguer à l'EPFF PC, le DPU dont elles sont titulaires sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ préciser à l'EPFF PC les parcelles sur lesquelles une action foncière est nécessaire pour la mise en œuvre du projet « Mobilix » ;
- ◆ communiquer à l'EPFF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPFF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ participer le cas échéant, à la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein des périmètres définis à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPFF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPFF PC peut demander la résiliation de la présente convention. Les dispositions prévues (article 15.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPFF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, GrandAngoulême respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêt de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, GrandAngoulême respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, GrandAngoulême ou son mandataire dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

### 3.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec GrandAngoulême :

- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, les travaux de mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à GrandAngoulême ou à aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de GrandAngoulême par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à GrandAngoulême du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

### ARTICLE 4. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur les parcelles identifiées par le GrandAngoulême qui adressera une liste de parcelles à enjeux au stade des études préalables du projet « Mobilix ».

- À partir de cette liste des parcelles à enjeux en vue d'une action foncière, l'EPF PC réalisera une étude foncière préalable ayant pour objectifs :
- l'identification des propriétaires, des ayants-droits et des situations d'occupations (cadastre ; hypothèque, ...)
  - de contacter l'ensemble des propriétaires et des occupants en vue de recueillir leurs observations, d'approcher les demandes indemnitaires et d'évaluer les éventuelles demandes de logement ;
  - de définir les probabilités d'acquisitions amiables ;
  - d'établir un planning prévisionnel et une estimation budgétaire des acquisitions prenant en compte les différentes procédures à mettre en place ;
  - d'adresser au GrandAngoulême une cartographie permettant de localiser les parcelles et les caractéristiques citées ci-dessus (statut de propriété, probabilité d'acquisition amiable...)

Durant cette phase, l'EPF PC prendra soin d'identifier les points durs en matière d'acquisition, et identifiera les contraintes techniques qui généreront des problèmes d'aménagement foncier afin de donner l'information la plus complète à GrandAngoulême.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner GrandAngoulême dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs.

Convention Projet EPF PC – GrandAngoulême (BHNS) n° CP – 16 – 13 – 013  
Décembre 2013

7

### ARTICLE 5. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de GrandAngoulême, à l'acquisition des immeubles nécessaires à l'opération dite « Mobilix », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à GrandAngoulême les attestations notariées d'acquisition des biens dont il s'est porté acqureur, au fur et à mesure de leur signature. Ainsi que l'ensemble des études techniques ou analyses effectuées en vue de l'acquisition des biens.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et GrandAngoulême conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

#### 5.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

GrandAngoulême informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera d'acquisition qu'après accord écrit (courrier ou mail) du Président de GrandAngoulême ou de la personne désignée à cet effet, sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètres d'intervention foncière.

GrandAngoulême s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie (réception) par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

Au cas par cas, l'EPF PC proposera des offres de logement, aux propriétaires comme aux locataires, à partir du patrimoine appartenant à GrandAngoulême ou partenaires du grandAngoulême et dont la liste lui sera préalablement communiquée.

Dans le cadre d'immeubles occupés à titre professionnels, l'EPF PC négociera également, les évictions, les transferts des fonds de commerce ou autres indemnités.

Le cas échéant, l'EPF établira, négociera et recueillera avec l'accord préalable de GrandAngoulême des conventions permettant la prise de possession anticipée des lieux.

L'EPF PC rendra compte mensuellement de l'état des négociations à l'aide de fiches actualisées par propriétaire.

#### 5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, GrandAngoulême demandera aux Conseils Municipaux des communes concernées par le périmètre d'intervention lit au projet « Mobilix » de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

Convention Projet EPF PC – GrandAngoulême (BHNS) n° CP – 16 – 13 – 013  
Décembre 2013

8

#### GrandAngoulême :

- ◆ le cas échéant, fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations des conseils municipaux instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres concernés ;
- ◆ demandera aux communes de transmettre à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'alléger (DIA) des périmètres concernés, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de GrandAngoulême pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Président de GrandAngoulême ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par GrandAngoulême d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

#### 5.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, GrandAngoulême en partenariat avec l'EPF PC et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. GrandAngoulême prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairies, à GrandAngoulême et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

L'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire tout en poursuivant les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

#### À l'issue, l'EPF PC :

- fournira toutes pièces nécessaires à la prise de l'arrêté de cessibilité, par le Préfet avec production des documents réglementaires. Il établira notamment la liste des parcelles et des propriétaires à exproprier qui sera annexée à l'arrêté de cessibilité, conformément aux prescriptions de l'article R.11.28 du code de l'expropriation ;
- préparera la demande du Préfet, de saisine du Juge de l'expropriation en vue de l'obtention de l'ordonnance d'expropriation après notification de l'arrêté de cessibilité ;
- établira les notifications individuelles de cette ordonnance dès réception par lettre recommandée avec avis de réception et sollicitera les certificats de pourvoi ou de non-pourvoi en cassation ;
- préparera la formalité de publicité foncière de l'ordonnance après rédaction de l'extrait d'acte accompagné des extraits cadastraux et documents d'arpentage qui seront fournis par le géomètre ;

- fera effectuer, la publication de l'ordonnance d'expropriation, à la conservation des hypothèques, et d'une manière générale, assurera directement le suivi des formalités ;
- vérifiera que les immeubles ne font l'objet d'aucune inscription hypothécaire, au vu des états sur formalités hypothécaires.

Dans le cadre de la fixation des indemnités d'expropriation, l'EPF PC :

- établira la notification des offres d'indemnisation tant pour les propriétaires que pour les occupants commerciaux ou autres ;
- préparera le dossier de saisine du Juge de l'expropriation, éventuellement avec l'assistance d'un avocat dans un délai d'une semaine après demande de GrandAngoulême en vue de la prise de l'ordonnance de transport sur les lieux et procédera à la notification prévue à l'article R.13-21 du code de l'expropriation ;
- transmettra le cas échéant la notification de cette ordonnance ;
- participera à l'établissement des mémoires en recherchant et rassemblant les éléments nécessaires à leur rédaction ;
- analysera les mémoires en réponse des expropriés et le cas échéant participera en relation avec le Maître d'Ouvrage à l'établissement d'un mémoire complémentaire ;
- assistera GrandAngoulême lors du transport sur les lieux et de l'audience publique ;
- analysera les jugements et suggérera en concours avec GrandAngoulême les appels principaux ;
- préparera la notification de ces jugements ;
- établira les lettres de demande de certificats de non-appel ou de déclarations d'appel

Dans le cas où l'urgence a été déclarée dans l'arrêté de cessibilité, l'EPF PC notifiera le jugement de fixation provisionnelle d'indemnité. Il préparera les documents nécessaires en vue du règlement des indemnités dans les conditions et les délais requis par le code de l'expropriation.

En cas de jugement non frappé d'appel, une offre de paiement avec demande de communication du compte qui devra recevoir le versement de l'indemnité sera adressée au propriétaire en lui signifiant un délai de réponse sous quinzaine. Dès réception de ces renseignements, il sera procédé au paiement de l'indemnité, et en cas d'obstacle au paiement ou en cas de refus de la recevoir dans le délai fixé, à la consignation des fonds.

En cas de jugement frappé d'appel, la proposition de paiement adressée au propriétaire portera sur le montant de l'offre.

L'EPF PC rédigera les courriers relatifs aux paiements susvisés et participera à la procédure de consignation générée par les motifs ci-après (indemnité fixée supérieure aux offres si appel, inscriptions hypothécaires, etc.).

L'EPF PC veillera, enfin, à ce que les conditions juridiques de la prise de possession de l'immeuble soient remplies, tant vis-à-vis du propriétaire que des occupants.

Dans le cas où l'expropriant déciderait d'interjeter appel, l'EPF PC :

- préparera la lettre à transmettre au secrétaire du Juge de l'expropriation ;
- participera à l'établissement du mémoire d'appel en liaison avec GrandAngoulême, dans le délai de 2 mois de déclaration d'appel de l'expropriant ;
- suivra la notification de ces mémoires aux parties concernées et à la Cour d'Appel.

Dans le cas où l'exproprié déciderait d'interjeter appel, l'EPFF PC :

- rassembler les éléments nécessaires à l'établissement du mémoire en réponse dès réception de la notification par la Cour du mémoire de l'appelant, et ce en liaison avec GrandAngoulême ;
- procédera également à toutes consignations générées par les motifs ci-après (indemnité fixée supérieure aux offres si appel, inscriptions hypothécaires, etc.) ;
- préparera le cas échéant dans les délais requis, le dossier en vue du paiement des offres et la décision de consignation aux fins de permettre la prise de possession, un mois après règlement ou consignation de l'indemnité ;
- préparera la notification à l'exproprié de la décision de consignation ;
- transmettra la notification de la décision de consignation par lettre recommandée avec avis de réception ;
- assistera aux opérations de constats des lieux ;
- suivra les formalités de signification à l'exproprié de l'arrêt de la Cour d'appel.

Il est rappelé que l'engagement de l'enquête parcellaire et la procédure d'expropriation ne font pas obstacle à la poursuite de la recherche d'un accord amiable avec les propriétaires concernés.

Celui-ci se concrétisera par l'établissement d'un acte notarié ou d'un traité d'adhésion suivant le cas.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre GrandAngoulême et l'EPFF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

#### **5.4. Le recotement**

L'EPFF PC établira et transmettra à GrandAngoulême les dossiers définitifs des acquisitions foncières comprenant, par commune :

- les correspondances générales ;
- les dossiers d'enquête parcellaire et leur mise à jour ;
- les dossiers individuels avec les actes notariés et s'il y a lieu les jugements fixant les indemnités ;
- les documents relatifs à la procédure d'expropriation :
  - arrêtés de cessibilités
  - ordonnance d'expropriation
  - arrêtés de fixation judiciaire des prix

Il est précisé que l'EPFF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

#### **ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF PC**

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPFF PC seront prioritairement proposés à GrandAngoulême sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

#### **ARTICLE 7. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPFF PC**

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPFF PC pourra réaliser, en lien avec GrandAngoulême toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » pour son utilisation ultérieure.

L'EPFF PC présente au GrandAngoulême la nature des travaux à réaliser en prenant compte les contraintes du projet du GrandAngoulême.

Le GrandAngoulême est invité à la commission d'achats interne de l'EPFF PC et est associée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux. La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPFF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

#### **ARTICLE 8. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE**

##### **8.1. Conditions juridiques de la revente**

GrandAngoulême rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de GrandAngoulême à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par GrandAngoulême pour la désignation d'un ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, GrandAngoulême ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que GrandAngoulême seront établies conjointement par l'EPFF PC et par GrandAngoulême sur la base :

- des dispositions de l'article 3.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la GrandAngoulême.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, GrandAngoulême dédommagera l'EPFF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

##### **8.2. Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à Grand Angoulême ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des cotis supportés par l'EPFF PC, duquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
  - ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF PC ;
  - ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC, plafonnés à 20 000 € ;
  - ◆ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPFF PC, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
- Dépenses :
- o impôts et taxes
  - o assurances
  - o les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien, ... ;

S'agissant d'une opération d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 0,5 % des dépenses d'action foncière en zone U ;
- 1 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
- 2 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 de la présente convention.

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource foncière utilisée par l'EPFF PC.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

#### ARTICLE 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

GrandAngoulême se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communautés d'Agglomération, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, GrandAngoulême sera tenu au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si GrandAngoulême désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

#### ARTICLE 10. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant GrandAngoulême, l'EPFF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de GrandAngoulême ou son représentant, et l'EPFF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de GrandAngoulême, soit de l'EPFF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par GrandAngoulême ou son mandataire reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 15.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

L'EPFF participera, selon l'ordre du jour, aux réunions périodiques qui seront mis en place avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre du projet « Mobilix » afin d'assurer la bonne coordination des acteurs liés notamment à la définition du projet et ses impacts fonciers, l'établissement de la DUP, etc.

L'information ainsi constituée sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

#### ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

GrandAngoulême transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF PC.

L'EPFF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent. En fin de mission, l'EPFF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

## ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

### 12.1. L'engagement financier de l'EPFF PC

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT)

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPFF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas où l'action de l'EPFF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, GrandAngoulême s'engage à rembourser à l'EPFF PC la totalité de la contribution de l'EPFF PC aux études.

Il est précisé que ce montant pourra être modifié par avenant à la convention à l'issue des conclusions des études AVP qui vont être réalisées sur le projet « Mobilix ».

### 12.2. L'engagement financier de GrandAngoulême

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, GrandAngoulême rachètera les biens aux conditions fixées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

GrandAngoulême s'engage également à garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC.

Dans le cas où GrandAngoulême décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPFF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, il s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération.

## ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER,.... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement interne de la commande publique de l'EPFF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPFF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

## ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 6 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFF PC et GrandAngoulême ou son mandataire ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFF PC ;
- ◆ paiement du prix par GrandAngoulême ou son mandataire ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Convention Projet EPFF PC – GrandAngoulême (BHNS) n° CP – 16 – 13 – 013  
Décembre 2013

15

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil communautaire et l'EPFF PC.

## ARTICLE 15. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF PC doit remettre à GrandAngoulême ou son mandataire l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPFF PC, GrandAngoulême est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, GrandAngoulême est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF PC aux conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

## ARTICLE 16. - CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Angoulême, le 10 - 02 - 2014, en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération  
du GrandAngoulême.

représentée par son Président,



Philippe LAVAUD

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALLE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2013/29 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013

Annexe n°1 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention Projet EPFF PC – GrandAngoulême (BHNS) n° CP – 16 – 13 – 013  
Décembre 2013

16

# ETS PUBLIC FONCIER POITOU

R75-2016-09-28-028

CA 2016-62 Approbation du projet : convention  
opérationnelle d'action foncière  
« redynamisation économique et résidentielle du centre  
historique d'Angoulême – Cœur d'agglomération »  
entre la commune d'Angoulême et la Communauté  
d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de  
Poitou-Charentes (16)

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° CA-2016- 62

**Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière  
« redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême –  
Cœur d'agglomération »  
entre la commune d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération du Grand  
Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16)**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016

Sur proposition du Directeur Général,

- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes
- **AUTORISE** le directeur général à signer la convention
- Dans ce cadre et le cas échéant, **DELEGUE** au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région  
Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Le Préfet,  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

**Rapport du Directeur Général**  
**Approbation du projet : convention opérationnelle d'action foncière**  
**« redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême –**  
**Cœur d'agglomération »**  
**entre la commune d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération du Grand**  
**Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes (16)**

#### **Description du contexte :**

La commune a engagé une action ambitieuse de renouvellement urbain sur le centre-ville, à travers notamment l'engagement d'une démarche incitative en vue de la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain, et la poursuite des actions engagées dans le cadre du FISAC en faveur de la dynamique commerciale.

Elle souhaite disposer d'une capacité d'action supplémentaire, et en pleine cohérence avec les autres actions engagées, à travers la possibilité d'une action foncière. La commune souhaite que cette action foncière puisse permettre, comme des exemples concluants sur un autre chef-lieu de la région le montrent, de traiter des sites structurants qui ne muteront pas naturellement ou par incitation.

La commune envisage aussi, à travers cette action foncière, agir pour la structuration des activités commerciales, à travers par exemple des remembrements d'emprises, la reconquête de locaux commerciaux vacants, et en cohérence éventuellement avec les politiques d'habitat aux étages comme cela a pu se faire ailleurs. Cette politique de reprise d'activités commerciales s'accompagnera ainsi des étages de propriétés souvent laissés à l'abandon et ainsi vacants.

Dans tous les cas, la commune souhaite l'appui de l'EPF pour envisager et le cas échéant appliquer cette action foncière. La ville souhaite dès à présent engager avec l'EPF une réflexion et une analyse des sites qui pourraient s'avérer d'intérêt. En priorité, sera réalisée dans le cadre de la présente convention une étude de commercialité du centre-ville de la rue de Beaulieu jusqu'à la rue Goscinny (en prolongement de l'artère piétonne), et son articulation avec le secteur gare et le devenir du centre commercial de Bel Air Grand Font.

Cette étude visera à identifier les biens potentiellement mutables pouvant s'inscrire dans une dynamique de réinvestissement de propriétés en centre-ville ainsi que définir les besoins en activité commerciale en cœur de ville, et la mutabilité de ces espaces.

Si des sites précis sont identifiés, ils pourront faire l'objet d'une démarche active d'acquisition par l'EPF. Si pour certains biens, cela ne s'avère pas nécessaire, la commune souhaite pouvoir profiter de l'appui de l'EPF dans une démarche de veille, pour pouvoir intervenir sur sollicitation du propriétaire d'un bien stratégique ou dans le cadre de préemptions dans le cadre du projet global.

#### **Objet du rapport :**

##### *Description de la convention :*

- **Objet : développement économique et logement**

- Montant : **2 000 000 €**

- **Durée : durée de portage de 6 ans, la convention étant cependant échue 3 ans après la signature en l'absence d'acquisition**

- Périmètres :

*Périmètre d'études :*

Ce périmètre correspond à un secteur élargi autour du centre-ville comprenant notamment le quartier de Bel Air Grand Font (en jaune sur la carte en annexe).

*Périmètre de veille :*

Ce périmètre correspond aux « rues commerçantes » du centre-ville (cf carte en annexe), au secteur du PRIR de Bel Air Grand Font, et aux copropriétés fragiles ou dégradées repérées dans le cadre de l'étude spécifique menée par Grand Angoulême et l'étude préalable de l'OPAH RU.

Et à l'ancien site de la SAFT :

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandea) au sein d'un quartier d'habitations.

*Périmètre de réalisation :*

Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés inscrites en rouge (Cf. Carte annexe). Ces propriétés sont :

- Des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de DUP le 28 Juillet 2011 dans le cadre de l'opération de restauration immobilière du centre-ville. Elles sont situées sur les rues commerçantes du centre-ville sur lesquelles la collectivité souhaiterait impulser une politique de revalorisation commerciale et de réinvestissement de logements.

**CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE N°CCA 16-16-...  
« REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE  
HISTORIQUE D'ANGOULEME – CŒUR D'AGGLOMERATION »**

**AVEC LA COMMUNE D'ANGOULEME  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME**

**ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**Entre**

**La Ville d'Angoulême**, dont le siège est - Hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° ..... en date .....,

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

**d'une part,**

**Et,**

**La Communauté d'agglomération du Grand Angoulême**, dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULEME, représentée par son Président, Monsieur Jean François DAURE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du .....,

Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** »

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La commune d'Angoulême fait partie de la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente (annexe 1), 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 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-villes et des centres-bourgs.

### La Commune d'Angoulême

Avec plus de 42 000 habitants, la Ville d'Angoulême, constitue la centralité de l'agglomération et voit sa population très légèrement progresser depuis les années 2000.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a mis en évidence sur la Ville un taux de vacance relativement élevé (15.7 %, d'après la base de données THLV-DGFIP), dont environ 600 logements vacants depuis plus de 5 ans. Ce diagnostic a également montré sur la Ville une part importante de parc privé potentiellement indigne (PPPI) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 8,5 % du parc privé était considéré comme potentiellement indigne. L'ensemble de ces problématiques liées au logement sont particulièrement marquantes dans le centre-ville d'Angoulême.

Ce diagnostic a été renforcé par l'étude préalable de l'OPAH RU menée par la Ville en 2016 (par délibération du 10 décembre 2014) étude menée sur le périmètre du centre-ville, des quartiers anciens périphériques, et une partie du secteur de Bel Air Grand Fond (ce dernier venant de bénéficier d'une contractualisation avec l'ANRU au titre du Programme d'Intérêt Régional -PrIR- en vue d'une opération de renouvellement urbain - protocole de préfiguration signé le 27 mai 2016)

L'étude préalable de l'OPAH de renouvellement urbain montre une dépréciation du parc privé à plusieurs niveaux accentué d'une part par un marché immobilier peu dynamique et d'autre part par des phénomènes de rétention foncière. Les éléments sont les suivants :

- Un taux de vacance moyen de 13% avec un pic autour de 27% pour les petits logements,
- Un habitat dégradé concentré sur le plateau
- Plus de 40% de logements vacants le sont depuis plus de deux ans,

Dans le même temps, l'activité commerciale du centre-ville d'Angoulême se révèle également confrontée à certaines difficultés ces dernières années. Celles-ci sont notamment liées au développement de zones commerciales en périphérie de l'agglomération, et ce malgré les prescriptions du SCOT et de son document d'aménagement commercial. Le centre-ville d'Angoulême est ainsi confronté à une rétractation progressive de l'offre commerciale au niveau de l'artère piétonne et de certains axes emblématiques comme l'avenue Gambetta, la rue Goscinny, et la rue de Beaulieu.

D'autre part, dans le cadre du PrIR de Bel Air Grand Font, l'EPARECA réalisera une étude du potentiel de redéploiement du centre commercial actuellement en déshérence.

Le PADD du SCOT de l'Angoumois fixe ainsi l'objectif d'un développement maîtrisé de l'activité commerciale dans les zones d'activités périphériques et un confortement de l'activité commerciale dans l'hyper-centre d'Angoulême. Ce renforcement de l'activité commerciale dans le centre-ville et les espaces situés à proximité se fera notamment par une réaffectation d'emprises foncières, le développement de surfaces de vente (en moyenne surface notamment) et d'un travail sur la qualité de l'offre commerciale (diversité, services animations, ...)

Il est également précisé qu'un secteur sauvegardé a été créé sur le centre ancien par arrêté préfectoral du 27 février 2015 sur le périmètre approuvé par la commission nationale des secteurs sauvegardés du ministère de la culture et de la communication le 11 décembre 2014. L'étude en cours sur la réalisation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sera particulièrement attentive à étudier les modalités de reconquêtes des rez de chaussée d'activités et de leur mutabilité.

Le PLH (2014-2020) s'est fixé un objectif de production de 700 nouveaux logements par an sur Grand Angoulême en s'attachant à proposer une offre de logements de qualité, adaptée aux besoins en s'attachant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées. L'intervention en matière de renouvellement doit être privilégiée à travers notamment :

- ◆ le renouvellement des logements vétustes ou de quartiers dégradés ;
- ◆ la remise sur le marché des logements vacants ;
- ◆ un rééquilibrage de la production de logement social entre les communes ;
- ◆ la recherche des potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches ;
- ◆ le développement de la production d'hébergement d'urgence.

Afin de répondre à ses objectifs du PLH intercommunal pour la période 2014-2020, soit une production annuelle de 245 logements tous statuts confondus dont 26 logements sociaux, la Ville d'Angoulême souhaite intervenir prioritairement en renouvellement urbain et en densification.

L'objectif porte sur :

- la production de logements publics familiaux (en acquisition-amélioration ou en neuf en densification urbaine)
- l'offre en accession sociale à la propriété dans le parc ancien à rénover si le contexte se révèle favorable. L'accession sociale s'appuie sur le dispositif « PASS'ACCESSION », mis en place par la Ville et Grand Angoulême pour favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien à rénover. Il s'agit d'un « package » : acquisition + travaux comprenant :
  - une aide à l'acquisition d'un bien immobilier de plus de 15 ans en zone urbaine (centre-ville ou centre-bourg) avec travaux,
  - une aide aux travaux comprenant une rénovation intégrale du logement acquis, avec une amélioration énergétique d'au moins 25%.

Le total des aides attribués pour un PASS'ACCESSION peut atteindre 23 500 €.

L'intégralité du montage du PASS'ACCESSION est suivie par le PACT de la Charente qui assiste les ménages : préparation du plan de financement et montage des demandes d'aides financières, préparation des plans de réaménagement du logement, listing des travaux à réaliser, gestion pour le compte des ménage du suivi et de la réception des travaux....

L'EPF travaille déjà à des projets de requalification urbaine sur le territoire d'Angoulême : avec Grand Angoulême sur le quartier de la gare et avec la Ville d'Angoulême sur les quartiers de bord de Charente dans le cadre du projet urbain « Angoulême 2020 ».

## Le Projet de la Commune :

La commune a engagé une action ambitieuse de renouvellement urbain sur le centre-ville, à travers notamment l'engagement d'une démarche incitative en vue de la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain, et la poursuite des actions engagées dans le cadre du FISAC en faveur de la dynamique commerciale.

Elle souhaite disposer d'une capacité d'action supplémentaire, et en pleine cohérence avec les autres actions engagées, à travers la possibilité d'une action foncière. La commune souhaite que cette action foncière puisse permettre, comme des exemples concluants sur un autre chef-lieu de la région le montrent, de traiter des sites structurants qui ne muteront pas naturellement ou par incitation.

La commune envisage aussi, à travers cette action foncière, agir pour la structuration des activités commerciales, à travers par exemple des remboursements d'emprises, la reconquête de locaux commerciaux vacants, et en cohérence éventuellement avec les politiques d'habitat aux étages comme cela a pu se faire ailleurs. Cette politique de reprise d'activités commerciales s'accompagnera ainsi des étages de propriétés souvent laissés à l'abandon et ainsi vacants.

Outre le volet de la revitalisation commerciale et le réinvestissement de logements dégradés en cœur de ville, le second enjeu de la présente convention réside sur l'intervention foncière sur un quartier politique de la ville (Bel Air Grand Font) à travers spécifiquement un objectif de liaison urbaine et fonctionnelle avec le centre-ville et un objectif de mixité sociale à l'échelle même du quartier.

Dans tous les cas, la commune souhaite l'appui de l'EPF pour envisager et le cas échéant appliquer cette action foncière. La ville souhaite dès à présent engager avec l'EPF une réflexion et une analyse des sites qui pourraient s'avérer d'intérêt. En priorité, sera réalisée dans le cadre de la présente convention une étude de commercialité du centre-ville de la rue de Beaulieu jusqu'à la rue Goscigny (en prolongement de l'artère piétonne), et son articulation avec le secteur gare et le devenir du centre commercial de Bel Air Grand Font.

Cette étude visera à identifier les biens potentiellement mutables pouvant s'inscrire dans une dynamique de réinvestissement de propriétés en centre-ville ainsi que définir les besoins en activité commerciale en cœur de ville, et la mutabilité de ces espaces.

Sur des sites précis identifiés dans la présente convention, une démarche active d'acquisition par l'EPF sera engagée. Si pour certains biens, cela ne s'avère pas nécessaire, la commune souhaite pouvoir profiter de l'appui de l'EPF dans une démarche de veille, pour pouvoir intervenir sur sollicitation du propriétaire d'un bien stratégique ou dans le cadre de préemptions dans le cadre du projet global.

Cette démarche correspond pleinement aux principes d'intervention de l'EPF.

A ce titre, la Collectivité et l'Etablissement Public Foncier s'engagent communément dans **la réalisation de l'étude de commercialité du centre-ville et son articulation avec le secteur de la gare et le quartier de Bel Air Grand Font.**

Il s'agit de s'interroger sur les types d'activités à développer et à maintenir, dans l'objectif de définir une véritable politique commerciale et de créer les outils d'intervention **foncière** adéquats.

Un des objectifs opérationnels principaux est de travailler à la requalification de trois artères en déshérence : l'avenue Gambetta, la rue de Beaulieu et la rue Gosciny. Sur ces secteurs, il s'agit de redonner un usage à un certain nombre d'immeubles vacants partiellement ou totalement, en s'attachant notamment à étudier la mutabilité de leur rez-de-chaussée (au regard du type de bâti, de la réglementation sécurité incendie et accessibilité, des transformations de façade, des facilités d'accès, ...).

L'objectif de mutabilité devra intégrer l'enjeu de maintien des services publics et de locaux tertiaires. Le diagnostic préalable de la situation se fera par la réalisation de fiches-immeubles sur les biens disposant de locaux vacants en RDC, d'immeubles à usage mixte présentant de la vacance totale ou partielle. Les fiches intégreront le descriptif du bien, la qualification de son état, les surfaces (surface commerciale « de vente », de réserve), les questions d'accessibilité, le dernier loyer, les charges, la valeur foncière, ...

Le repérage de la vacance commerciale effectué par la ville en Mars 2016 sur l'artère principale (de la place Louvel à la rue Gosciny) dénombre 29, soit 13%, soit une évolution de +4% depuis 2016.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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 :**

### **CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION**

#### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

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 ;

Convention opérationnelle EPF – Ville d'Angoulême - Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - n° V2 .../.../...

6

- ◆ 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
- ◆ Veille foncière, en intégrant particulièrement la problématique des mutations des emprises foncières importantes qui pourraient quitter le centre-ville (immeubles de la MSA, de la CCI, siège social des bailleurs sociaux, ...)
- ◆ 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. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

## **Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 002 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Ville accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment 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 et du Programme Local de l'Habitat :

- ◆ le développement du parc locatif aidé ;
- ◆ 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. – PERIMETRES D'INTERVENTION

### 2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond à un secteur élargi autour du centre-ville comprenant notamment le quartier de Bel Air Grand Font (en jaune sur la carte en annexe).

**Comme évoqué précédemment, une étude de commercialité du centre-ville et son articulation avec le secteur de la gare et le quartier de Bel Air Grand Font sera réalisée dans le cadre de la présente convention. Cette étude devra permettre de définir les principes d'intervention foncière de l'EPF sur le centre-ville et sur le quartier de Bel Air Grand Font dans le cadre d'une politique de revalorisation commerciale et d'intervention sur un quartier PNRU.**

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par l'EPF dans le cadre de la présente convention. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas. Afin de détenir un levier essentiel pour favoriser cette dynamique de redynamisation de l'activité commerciale du centre-ville, la ville d'Angoulême a délibéré en juillet 2015 sur l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux. L'étude menée par la Ville au deuxième semestre 2016 permettra d'identifier les secteurs prioritaires d'intervention. Cette étude intégrera les résultats de l'étude de commercialité et de mutation foncière menée par l'EPF

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

#### **Site n° 1 :**

Ce périmètre correspond aux « rues commerçantes » du centre-ville (cf carte en annexe), au secteur du PrIR de Bel Air Grand Font, et aux copropriétés fragiles ou dégradées repérées dans le cadre de l'étude spécifique menée par Grand Angoulême et l'étude préalable de l'OPAH RU.

Sur ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, pour envisager les possibilités d'action foncière, déterminer une méthode pour analyser le caractère stratégique d'un bien et l'opportunité de l'acquérir.

**A l'appui de cette analyse et selon les opportunités qui se présenteront, une intervention foncière pourra être engagée par l'EPF sur ces propriétés dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation du bâti existant.**

#### **Site n° 2 : ancien site de la SAFT :**

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandean) au sein d'un quartier d'habitations. Un projet en renouvellement urbain pourrait y être réalisé une fois que de lourds travaux de requalification auront été menés.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF au cas par cas sur ce périmètre de veille.

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

Cf carte en annexe

Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés inscrites en rouge (Cf. Carte annexe). Ces propriétés sont :

- Des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de DUP le 28 Juillet 2011 dans le cadre de l'opération de restauration immobilière du centre-ville. Elles sont situées sur les rues commerçantes du centre-ville sur lesquelles la collectivité souhaiterait impulser une politique de revalorisation commerciale et de réinvestissement de logements.

A cet effet, l'EPF aurait ainsi vocation à se substituer à la commune d'Angoulême pour la poursuite de cette procédure de DUP initiée en 2011.

- L'îlot du Pont des Fénéans compris entre la rue Denis Papin et l'avenue Gambetta. Cet îlot est composé d'une multitude d'habitations vacantes et dégradées constituant une véritable verrue au niveau d'un axe passant à proximité de la gare et du centre-ville.

Dans le cadre de la convention, l'EPF engagera des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires de ces habitations dégradées en vue de les maîtriser et impulser ensuite un projet. En cas de blocage dans les négociations, une procédure de DUP pourra également être engagée sur cet îlot ;

- Certaines propriétés à enjeux (renouvellement urbain) localisées dans les secteurs prioritaires du PrIR de Bel Air Grand Fond (centre commercial et friche locatex).

Concernant le centre-commercial, l'étude qui sera réalisée devra déterminer si ce dernier a toujours une vocation commerciale aujourd'hui. Une fois sa vocation déterminée, des négociations foncières pourront être engagées avec le propriétaire.

Concernant le site Locatex, des négociations seront engagées lorsqu'un projet en renouvellement urbain aura été déterminé par la collectivité.

Sur ce périmètre, l'EPF 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'EPF 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 DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité 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.

## **ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

### **4.1 - Durée de la convention**

La durée de la convention est de 6 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'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

### **4.2 - Evolution de la convention**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

### **4.3 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

#### **4.4 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

#### **4.5 - Transmission d'informations**

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

## **CHAPITRE 2. — Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 2 du chapitre 1 et articles 5 à 7 du chapitre 2 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage des études et assistée par l'EPF.

## **ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cadre de la présente convention, une étude plus précise sur l'attractivité du centre-ville et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

## **ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

## **ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE**

### **ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

## **ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

## **10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

### ***10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition***

#### **Gestion des locations et occupations**

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

#### **Cessation des locations et occupations**

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

### ***10.1.b Mises en locations***

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

### ***10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis***

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

### ***10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir***

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

### ***10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver***

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

## **10.2. – Assurance**

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

## **10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

## **ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de vente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

### 12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

## 12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ....
- ◆ le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

*<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.*

*<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût

prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

## **ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

## **ARTICLE 15. — CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Angoulême  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Xavier BONNEFONT**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'agglomération  
Du Grand Angoulême  
représentée par son Président,

**Jean-François DAURE**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du  
..... 20..

Annexe n°1 :Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention



**Commune d'Angoulême**  
 Périmètre d'intervention de l'EPF  
 Centre Ville

-  périmètre d'étude (98 ha)
-  propriétés publiques
-  périmètre de réalisation
-  périmètre de veille (15,5 ha)