

AVENANT n°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-053

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE SAINT-JEAN-D'ANGELY

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Jean-d'Angély, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par sa maire, **Madame Françoise MESNARD**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du **+++ 2024**,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS Cedex- représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° **B-2024-+++ en date du +++ 2024** ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Depuis plusieurs années, la ville de Saint-Jean-d'Angély conduit une politique en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation. Les objectifs sont multiples. Ils visent notamment à redynamiser le centre-ancien en facilitant le retour d'habitants, de commerces et de services dans les logements vacants de la centralité.

Dans cette perspective, la Commune a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour bénéficier de son appui. Une **convention opérationnelle n°17-18-053** a été conclue entre la Commune et l'EPFNA le 12 juillet 2018, suivie d'un **avenant n°1** en date du 10 mars 2021 fixant les conditions d'octroi de la minoration foncière attribuée par le Conseil d'Administration le 24 novembre 2020.

Cette convention, qui porte un stock financier de 154 068,23 € HT, arrivera à échéance le 02 avril 2024. Elle a d'abord permis l'acquisition, en 2019, d'un foncier bâti sis rue Tour Ronde, démoli puis rétrocédé à la Commune, en 2022, afin de permettre l'élargissement de la rue du Palais et ainsi répondre à des problématiques de sécurité. Elle a également donné lieu à un travail en partenariat avec la société d'économie mixte immobilière de Saintonge (SEMIS) autour d'un projet de réhabilitation de « ilot rue des bancs ». Cet ilot vacant et dégradé se compose de trois immeubles : deux acquis à l'amiable par l'EPFNA et un en cours d'acquisition au cours d'une procédure d'expropriation. L'acquisition des immeubles permettrait la réalisation d'un projet de 3 cellules commerciales et 7 logements locatifs sociaux.

Dans ce contexte, le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 30 juin 2026 afin de pouvoir acquérir le dernier foncier à maîtriser et céder le stock foncier au porteur de projet identifié, ou à défaut, la ville de Saint-Jean-d'Angély, titulaire de la garantie de rachat. Il permet également d'adapter la convention au nouveau Programme pluriannuel d'intervention 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Annule et remplace L'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 5 « durée de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

4 – Durée de la convention

La durée de la convention est portée au 30 juin 2026.

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

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

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA

ARTICLE 2. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Les dispositions du paragraphe 3 et suivants du Préambule relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de la convention opérationnelle n° 17-18-053 sont modifiées par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-18-053 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le +++ 2024 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Jean-d'Angély
Représentée par sa Maire,

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur général,

Françoise MESNARD

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur +++ n° 2024/+++ du +++ 2024**

Annexe :

- Convention opérationnelle n°17-18-053 ;
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-18-053 ;
- Nouveau règlement d'intervention de l'EPFNA.