

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-18-053
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ANGELY

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La commune de Saint-Jean-D'Angély, dont le siège est situé 1 Place de l'Hôtel de Ville – 17 400 Saint-Jean-d'Angély, représentée par son maire, Madame **Françoise MESNARD**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2020,

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

D'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-..... en date du.....,

ci-après dénommé « **EPF NA** » ;

d'autre part,

Avenant n°1 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

PRÉAMBULE

La ville de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA ont signé le 12 juillet 2018 la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien.

Cette convention, qui porte un stock de 160753,98 € HT et donc l'échéance est au 2 avril 2024, intègre un îlot prioritaire, l'îlot rue des bancs. Cet ensemble de trois fonciers est situé au cœur du centre ancien de la ville de Saint-Jean-d'Angély à proximité directe des halles (80 mètres), et des équipements : office du tourisme et médiathèque (à moins de 50 mètres). L'îlot constitue le point d'entrée de la rue des bancs, rue commerçante et structurante à l'échelle de la ville. Or, les cellules commerciales situées au pied de ces fonciers sont inoccupées depuis plus de trois ans.

Les parties destinées à l'habitation de ces trois immeubles sont également inoccupées ce qui favorise la forte dégradation de ces biens (façades dégradées avec éboulement sur la voie publique, toiture en partie dégradée). Le tout participe à un sentiment de déprise et de déclassement impactant l'image générale de la rue et du cœur de ville.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA ont pu définir avec la SEMIS un projet de réhabilitation de l'îlot participant à la dynamique de redynamisation du centre-ancien. Le projet consiste en la rénovation des rez-de-chaussée commerciaux par la création de 3 cellules commerciale ainsi qu'à la réhabilitation de la partie logement en 7 logements locatifs sociaux. Ce nouveau projet est issu de nombreux échanges avec la SEMIS suite à l'abandon d'un premier projet en l'absence d'équilibre financier.

Ce projet est soutenu par des dispositifs financiers permettant d'assurer son équilibre. Ce dernier est notamment éligible à des dispositifs tels que l'AMI centre-ville de la région Nouvelle-Aquitaine ou au dispositif de THIRORI de l'ANAH. Le total des fonds mobilisables sur la base de ces deux dispositifs est de 548 000 €. Le projet pourra également bénéficier d'une subvention exceptionnelle du Département de La Charente-Maritime à hauteur de 100 000 €. La Ville de Saint-Jean-d'Angély se mobilise également pour la sortie opérationnelle de ce projet et prévoit l'allocation d'une subvention exceptionnelle à hauteur de 100 000 €.

Malgré l'éligibilité à l'ensemble de ces dispositifs, le projet de la SEMIS ne permet pas de proposer une charge foncière à niveau des dépenses nécessaires pour la maîtrise du bien. En effet, à ce jour, le montant de charge foncière pouvant être proposé est de 182 781 € HT. Or l'EPFNA envisage des montants d'acquisitions globalisés compris entre 248 000 € et 287 000 €, notamment en cas de recours à la procédure d'expropriation.

En raison de ce déséquilibre lié aux travaux importants nécessaires à la réhabilitation du bien et compte-tenu de la participation financière de la ville au projet, cette dernière sollicite l'octroi d'une minoration foncière d'un montant égal à 80 % du reste à charge stocké en convention.

Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 24 septembre 2019.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La convention projet n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA est complétée par un article 5 « minoration foncière » auquel sont intégrés les dispositions suivantes :

Avenant n°1 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 1. OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de réhabilitation en cœur de ville par la réalisation de cellules commerciales en rez-de-chaussée et de logements locatifs sociaux aux étages.

Cette opération s'inscrit dans la dynamique globale de requalification du centre-ville de Saint-Jean-d'Angély. Elle constitue l'une des fiches actions de la convention ORT dont l'EPFNA est signataire. Le projet de réhabilitation permet de mobiliser un nombre important d'aides publiques sous la forme de subventions. Malgré la mobilisation de ces financements, l'opérateur ne peut pas présenter une charge foncière permettant de couvrir l'ensemble des frais prévisionnels de maîtrise foncière.

Compte-tenu des coûts importants de réhabilitation du bien et de l'effort financier de la ville de Saint-Jean-d'Angély qui prévoit l'allocation d'une subvention exceptionnelle à l'opérateur, cette dernière sollicite l'octroi d'une minoration foncière équivalente à 80 % du montant du reste à charge de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur, dans la limite d'un montant plafond d'un montant de 83 375 €.

ARTICLE 2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Par une délibération en date du 24 novembre 2020, le Conseil d'administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour le projet dit « ilot rue des bancs », commune de Saint-Jean-d'Angély.

Le montant proposé au Conseil d'administration était égal à soit 80 % du montant du reste à charge de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur. Ce montant ne pourra pas dépasser la somme de 83 375 €

Le présent montant devra être confirmé une délibération du Conseil d'administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 3. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Au 16 octobre 2020, le montant estimatif de maîtrise foncière des parcelles situées 3, 5 et 7 rue des Bancs à Saint-Jean-d'Angély était de 287 000 € notamment en cas de recours à la procédure d'expropriation.

Le montant de charge foncière proposé par l'opérateur est de **183 778 € HT**.

Le reste à charge de la collectivité après cession peut donc être estimé à **103 212 € HT**.

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 24 novembre 2020 valide le principe d'une prise en charge de 80 % du reste à charge de la collectivité, le montant de minoration attribué est **83 375 €**.

ARTICLE 4. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'un projet mixte comprenant du logement et des commerces et/ou des services.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération au montant de 183 778 €.

Si ce montant devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera égal à 80 % du reste à charge de la collectivité, sans pouvoir dépasser le montant

Avenant n°1 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

maximum de 83 375 € HT et à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La commune de Saint-Jean-d'Angély s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Acquisition d'une partie des fonciers à l'amiable : décembre 2020
- Engagement d'une procédure de DUP : janvier 2021
- Maîtrise foncière par expropriation : juin 2022
- Signature d'une promesse de vente : septembre 2022
- Cession des fonciers à l'opérateur : juin 2023

Fait à Saint-Jean-d'Angély, le

en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Jean-d'Angély
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Françoise MESNARD

SYLVAIN BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. François MAGNIEN** n° 2020/..... en date du

Annexes :

- 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

Avenant n°1 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