

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 08 JUILLET 2021**

Délibération
n°2021.07.163

**Convention opérationnelle
d'action foncière pour le
développement et le
réinvestissement d'une
friche commerciale en
coeur de ville entre la
commune de Soyaux,
GrandAngoulême et
l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle
Aquitaine**

LE HUIT JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 02 juillet 2021

Secrétaire de Séance : Michel BUISSON

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER, DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Véronique ARLOT à Sophie FORT, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Gérard DEZIER à Yannick PERONNET, Karine FLEURANT-GASLONDE à Séverine CHEMINADE, Thierry HUREAU à Marie-Henriette BEAUGENDRE, Annie MARC à Fabienne GODICHAUD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à Pascal MONIER, Catherine REVEL à Véronique DE MAILLARD, Gérard ROY à Isabelle MOUFFLET, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Fabrice VERGNIER à Françoise COUTANT, Vincent YOU à Philippe VERGNAUD, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

Excusé(s) : Sabrina AFGOUN, Véronique ARLOT, Brigitte BAPTISTE, Minerve CALDERARI, Frédéric CROS, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Karine FLEURANT-GASLONDE, Thierry HUREAU, Annie MARC, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Gérard ROY, Valérie SCHERMANN, Fabrice VERGNIER, Vincent YOU, Zalissa ZOUNGRANA

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2021

DÉLIBÉRATION

N° 2021.07.163

FONCIER

Rapporteur : Monsieur MONIER

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LE REINVESTISSEMENT D'UNE FRICHE COMMERCIALE EN COEUR DE VILLE ENTRE LA COMMUNE DE SOYAUX, GRANDANGOULEME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Par délibération n°179 du 15 octobre 2009, le conseil communautaire a approuvé la convention cadre sur la thématique développement économique avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF-NA), afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à favoriser la mise en œuvre de sa compétence « développement économique ».

La commune de Soyaux a donc sollicité l'EPF-NA pour une intervention foncière afin d'anticiper une future friche commerciale en centre-ville sur le site du supermarché Lidl avenue du Général de Gaulle, en proposant un projet de requalification urbaine en vue de la création de locaux tertiaires et paramédical, en intégrant également une offre de logements.

Ainsi, la commune de Soyaux souhaite s'engager dans un conventionnement avec l'EPF-NA et GrandAngoulême. La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la commune et l'EPF-NA ;
- définir le périmètre d'intervention de la mission de l'EPF-NA ;
- définir les engagements et obligations que prendront la commune de Soyaux et l'EPF-NA dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF-NA et de la commune de Soyaux, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF-NA est de huit cent mille euros hors taxes (800 000 € HT).

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

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention d'intervention foncière pour le projet de requalification urbaine sur le site du supermarché Lidl entre la commune de Soyaux, GrandAngoulême et l'EPF-NA.

D'AUTORISER Monsieur le Président, ou toute personne dûment habilitée, à signer la convention, ainsi que tout acte à intervenir dans ce cadre.

**APRES EN AVOIR DELIBEREE
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

Certifié exécutoire	
<u>Recu à la préfecture de la Charente le :</u>	<u>Affiché le :</u>
23 juillet 2021	23 juillet 2021

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE FRICHE
COMMERCIALE EN CŒUR DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME (16),

LA VILLE DE SOYAUX (16),

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La Commune de Soyaux, dont le siège est situé – Mairie de Soyaux, 235 avenue du Général de Gaulle, représentée par son Maire, François NEBOUT, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME, représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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 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°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SOYAUX (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



▭ Périmètre de réalisation (4161 m²)

PRÉAMBULE

La commune de Soyaux fait partie de la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 ambitieux 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 2018-2022 au regard notamment en matière de développement économique.

La Communauté de Soyaux

Soyaux est une commune localisée au sein du département de la Charente et de l'agglomération du Grand Angoulême. Située en première couronne d'Angoulême à l'Est, Soyaux est la deuxième commune la plus peuplée de l'agglomération avec 9983 habitants en 2018 et la troisième du département après Angoulême et Cognac.

Elle profite ainsi de l'attractivité de la ville centre et est traversée par l'avenue du Général de Gaulle, ex RD 939, axe majeur d'entrée et de sortie de l'agglomération côté Est.

La commune a connu une importante croissance démographique à la fin des années 1960 avec la construction d'un important programme immobilier, le quartier du champ de manœuvre avec plus de 2000 logements.

Victime d'un déséquilibre de l'offre de logements, la commune enregistre un déclin démographique à partir des années 2000 uniquement due à un départ important d'habitants du territoire communal. En effet, même si la commune est marquée par un vieillissement de sa population ces dernières années, le solde naturel reste positif.

Toutefois, la commune voit sa population augmentée depuis 2017 avec la production de logements individuels adaptés au marché local.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'une zone commerciale faisant partie des plus dynamiques de l'agglomération. Génératrice de flux et d'emplois, la zone de la croix blanche et les zones attenantes sont des atouts majeurs de Soyaux.

L'une des priorités de la commune est la pérennisation de l'activité commerciale de centre-ville, la lutte contre la vacance et la cohérence des activités développées selon leur localisation. Dans ce cadre, une étude de commercialité a été menée avec l'EPFNA en 2018-2019 portant sur le centre-ville de Soyaux. Cette étude a relevé plusieurs fonciers à enjeux et notamment le supermarché Lidl, en cœur de ville, dont une mutation était prévue à court terme.

Le Projet de la Collectivité

La commune de Soyaux a pour objectif d'anticiper la création d'une friche commerciale de centre-ville en réinvestissant l'ancien supermarché Lidl situé sur l'avenue du Général de Gaulle. Cette propriété dispose d'une localisation stratégique et revêt ainsi un enjeu fort de développement de l'urbanisation pour la collectivité et de structuration de l'axe principal de la commune, l'avenue du Général De Gaulle.

Par ailleurs, cette emprise est située hors de la zone de centralité commerciale définie au PLUI et ne peut donc pas accueillir de commerces, dit de proximité.

L'enseigne souhaite déménager au plus vite et la collectivité entend réinvestir le site avant que ne s'installe une friche urbaine.

Dans ce cadre, la commune prévoit le développement d'un projet en renouvellement urbain en vue de la création de locaux tertiaires et de paramédical afin de combler un besoin local. Compte tenu de la superficie de la propriété, le projet pourrait également intégrer une offre en logements.

Le projet s'inscrit également dans la volonté de la collectivité de requalifier en boulevard urbain l'axe structurant qu'est l'avenue du Général de Gaulle qui constitue aujourd'hui un axe minéral et roulant. Ainsi, la végétalisation d'une partie de la parcelle permettra de donner un cadre de vie de qualité et d'accompagner ce projet de requalification.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, accompagnera l'EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la collectivité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la collectivité et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la collectivité confie à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la 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.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n° CC 16-09-002 signée le 18 mars 2010, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15 octobre 2009 et du conseil d'administration du 1^{er} décembre 2009.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération, il est convenu que le partenariat doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et

aux conditions de faisabilité économique des opérations. La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Existence de friches urbaines avec des problématiques propres à leur traitement (démolition, pollution, amiante...);
- Présence de logements principalement sociaux vacants et/ou dégradés, ne répondant plus attentes des populations et qui ne participent pas à l'image attractive de ces quartiers ;
- Centres commerciaux et galeries commerciales en friches ou dégradées localisées souvent au cœur des quartiers et présentant des problématiques diverses (question de la pérennité de l'activité commerciale, insécurité, enjeu en renouvellement urbain...);
- Reconstruction d'une partie de l'offre de logements sociaux nécessaire dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Perte d'attractivité du territoire pour les porteurs de projets économiques compte tenu de l'image renvoyée par ces quartiers ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est identifié en rouge sur la carte en page 2.

Projet : La Collectivité souhaite engager la maîtrise foncière de cette emprise constituée d'un ancien supermarché Lidl afin d'y développer des locaux d'activités tertiaires et paramédicaux. Une offre en logements à l'échelle de ce projet structurant n'est également pas à exclure selon les avancées de la réflexion des élus.

Le projet s'insère dans un projet global de renouvellement urbain avec de lourds travaux d'aménagement de voirie sur l'avenue du Général de Gaulle, et la création d'un espace végétalisé sur l'avant de ladite emprise.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la commune de manière systématique sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant.

Le droit de préemption sera délégué à l'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 HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune de Soyaux est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de Communauté Urbaine en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la 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.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Soyaux
représentée par son maire

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

L'établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,

François NEBOUT

Xavier BONNEFONT

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 21.../.... en date du 21..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre