

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

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

Délibération
n°2021.07.142

**Convention opérationnelle
d'action foncière pour le
renouvellement urbain du
quartier NPNRU de Bel Air
- Grand Font entre la
commune d'Angoulême,
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, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIÉ, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, 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, Vincent YOU, 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, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIÉ, 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, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

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

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2021

DÉLIBÉRATION

N° 2021.07.142

FONCIER

Rapporteur : Madame WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER NPNRU DE BEL AIR - GRAND FONT ENTRE LA COMMUNE D'ANGOULEME, GRANDANGOULEME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Par délibération n°207 du 26 juin 2014, le conseil communautaire a approuvé une convention cadre habitat avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA).

Cette convention cadre liant l'EPF et GrandAngoulême a fixé les objectifs et principes généraux ainsi que les modalités de la collaboration entre l'EPF-NA, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et les communes membres pour la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

Découlant du Programme Local de l'Habitat (PLH° 2014-2020, la convention cadre a défini :

- les engagements et obligations que prennent GrandAngoulême et l'EPF-NA pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations visant à favoriser l'accès au logement abordable et entrant dans le cadre de leurs priorités partagées ;
- les modalités de mise en œuvre de conventions opérationnelles avec les communes de la communauté d'agglomération ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF-NA et de GrandAngoulême pour la mise en œuvre de la convention-cadre.

Par délibération n°210 du 23 juin 2016, le conseil communautaire a approuvé la convention opérationnelle d'action foncière avec la commune d'Angoulême et l'EPF, pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique-cœur d'agglomération.

Par délibération n°287 du 15 octobre 2020, le conseil communautaire a approuvé un avenant n°1 ayant pour objet la modification du périmètre d'intervention afin de l'adapter au découpage des unités foncières, et également pour la mise en conformité avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF-NA, et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

Aujourd'hui, il convient d'approuver une nouvelle convention avec la commune d'Angoulême et l'EPF-NA sur le secteur Bel-Air Grand-Font ; ce périmètre d'intervention de l'EPF-NA est transféré de la convention « centre historique-cœur d'agglomération » indiquée ci-dessus et fait l'objet de la nouvelle convention dont les principaux axes sont les suivants :

- Opération de renouvellement urbain d'un ensemble d'équipements à l'abandon (depuis la fin des années 80) ; L'ancienne école Raoul Boucheron, a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF-NA puis de travaux de démolition jusqu'à début 2020. La rétrocession du foncier à la Ville d'Angoulême est prévue au premier semestre 2021.
- Opération de renouvellement urbain par la maîtrise et la démolition d'anciens garages en vue de créer un nouveau groupe scolaire sur la rue Théodore Botrel, en prévision de la démolition d'un groupe scolaire et des bâtiments attenants, l'EPF-NA s'est porté acquéreur d'une dizaine de garages nécessaires à la réalisation du projet.

- Opération de requalification d'un ancien entrepôt vacant et de fonds de jardins en vue de la création d'une « coulée verte » entre le site Raoul Boucheron et la gare, l'EPF-NA s'est porté acquéreur de trois propriétés situées rue Bel-Air Grand-Fond. Au moins trois autres propriétés doivent être maîtrisées afin de répondre aux exigences du périmètre de cette « coulée verte ».

La convention aura pour objet de :

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

A ce titre, la commune d'Angoulême a décidé de confier à l'EPF-NA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans la convention.

De plus, les engagements de la convention n°16-16-033 « centre historique-cœur d'agglomération » sont transférés dans la nouvelle convention « renouvellement urbain du quartier NPNRU de Bel Air - Grand Font ».

Les dépenses engagées au 1^{er} février 2021 dans le cadre des trois opérations citées, sont :

- 721 205 € HT pour l'opération sur l'ancienne école Raoul Boucheron,
- 120 065 € HT pour l'opération sur la rue Théodore Botrel,
- 27 765 € HT pour l'opération de la coulée verte.

La nouvelle convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPF-NA sur la convention précédente n°16-16-033 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 869 035 € HT à la date du 1^{er} février 2021.

Le montant actualisé du stock foncier susmentionné sera reporté dans la nouvelle convention.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans la convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachables à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la nouvelle convention.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF-NA est de un million trois cent mille euros hors taxes (1 300 000 € HT). GrandAngoulême est garant du respect de la convention cadre et des orientations de développement urbain et habitat et n'intervient pas financièrement.

Le Conseil d'Administration de l'EPF-NA du 28 mai 2021 a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPF-NA d'un montant plafond de 500 000 € pour le 1^{er} projet de la nouvelle convention relatif à une opération de renouvellement urbain d'un ensemble d'équipements publics à l'abandon.

Cette minoration foncière viendra en déduction de la cession de la propriété qui sera réalisée à la commune d'Angoulême.

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention relative au renouvellement urbain du quartier NPNRU de Bel Air - Grand Font entre la commune d'Angoulême, GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer cette convention et tout document à intervenir.

**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> 22 juillet 2021	<u>Affiché le :</u> 22 juillet 2021



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-21-
D'ACTION FONCIERE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER NPNRU DE
« BEL AIR GRAND FONT »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la collectivité** » ;

La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Pascal MONIER**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du

ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

d'une part,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021-..... en date du 28 mai 2021.

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE D'ANGOULÊME (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



COMMUNE D'ANGOULÊME (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de veille (2168 m²)

COMMUNE D'ANGOULÊME (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



COMMUNE D'ANGOULÊME (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



COMMUNE D'ANGOULÊME (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3



 Périmètre de réalisation **470 m²**

PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 8 novembre 2016 la convention opérationnelle d'action foncière portant sur la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – Cœur d'Agglomération.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de l'action ambitieuse de renouvellement urbain et de redynamisation commerciale menée par la Ville d'Angoulême, à travers notamment la création d'un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), et la mise en œuvre de divers dispositifs opérationnels (OPAH-RU, campagne de restauration des façades, Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier Bel-Air Grand-Font).

Le 3 décembre 2020, la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême ont signé un avenant dont l'objet était de modifier le périmètre de la convention afin de l'adapter au découpage des unités foncières. Cet avenant avait également pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF, et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

En parallèle, l'EPFNA a pu mener une intervention s'inscrivant dans le cadre du projet global de requalification du quartier politique de la Ville « Bel-Air Grand-Font », situé au pied du plateau et à proximité immédiate de la Gare, l'intervention foncière menée s'est traduite par plusieurs acquisitions s'inscrivant dans la mise en œuvre d'opérations en renouvellement urbain, pour la création d'habitat en accession libre, la réhabilitation de logements sociaux existants et la requalification des espaces publics, par la création notamment d'une coulée verte.

Le projet de la ville

La ville d'Angoulême souhaite intervenir sur un secteur stratégique qu'est le quartier de Bel-Air Grand Font en ayant pour objectif la constitution d'emprises foncières permettant le renouvellement urbain de ce quartier. Trois opérations sont donc ciblées :

- L'ancienne école Raoul Boucheron, abandonnée depuis la fin des années 80, a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF puis de travaux de démolition jusqu'à début 2020. La rétrocession du foncier à la Ville d'Angoulême est prévue au premier semestre 2021. Le stock de l'opération au 1^{er} février 2021 s'élève à 721 205 € HT.
- Sur la rue Théodore Botrel, en prévision de la démolition d'un groupe scolaire et des bâtiments attenants, l'EPF s'est porté acquéreur d'une dizaine de garages nécessaires à la réalisation du projet. L'ensemble des garages seront maîtrisés par voie amiable : la plupart des actes ont été signés alors que les derniers sont en cours de régularisation. Le stock de l'opération au 1^{er} février 2021 s'élève à 120 065 € HT.
- Enfin, sur le projet de coulée verte entre le site Raoul Boucheron et la gare, l'EPF s'est porté acquéreur de trois propriétés situées rue Bel Air Grand Fond. Au moins trois autres propriétés doivent être maîtrisées afin répondre aux exigences du périmètre de ce « corridor vert ». Le stock de l'opération au 1^{er} février 2021 s'élève à 27 765 € HT.

Ainsi, dans la mesure où ces projets correspondent à l'objet de cette nouvelle convention, ces périmètres seront réintégrés au sein de la présente convention.

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'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.

L'EPF 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'EPF n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPF 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'EPF 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'EPF 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'EPF, 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'EPF 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'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.

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

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

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

1.1 Transfert des engagements de la convention n°16-16-033

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-16-033, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière de plusieurs emprises situées rue Théodore Botrel et rue de la Grand Font au sein du quartier de Bel Air Grand Font. Les dépenses engagées au 1^{er} février 2021 dans le cadre des trois opérations citées, sont de :

- 721 205 € HT pour l'opération n°16-16-033-002
- 120 065 € HT pour l'opération n°16-16-033-004
- 27 765 € HT pour l'opération n°16-16-033-006

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-16-033 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 869 035 € HT à la date du 1^{er} février 2021. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à ces opérations seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la présente convention.

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 Commune s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ces périmètres sont identifiés vert sur la carte.

Ce périmètre correspond dans un premier temps au secteur élargi du quartier de Bel Air Grand Font. Sur ce périmètre, l'EPFNA pour procéder, si l'opportunité se présente, à l'acquisition de biens nécessaires à une opération ciblée en périmètre de réalisation au titre de la présente convention. En effet, ces opérations en renouvellement urbain participent au projet global de requalification du quartier NPNRU de Bel Air Grand Font. Le projet global vise à développer de la mixité sociale à l'échelle du quartier ainsi que l'aménagement d'une liaison urbaine entre ce quartier, le centre-ville et la gare SNCF. En parallèle, ce projet global est défini au sein d'une étude urbaine et sociale dont la restitution interviendra prochainement.

Dans un second temps, un autre périmètre de veille correspond à l'ancien centre commercial de Bel Air Grand Font. Sur cette emprise où plusieurs locaux sont vacants, une étude actuellement en cours devra déterminer si la vocation commerciale doit être conservée. Une fois sa vocation déterminée, des négociations foncières pourront être engagées avec les propriétaires concernés.

Sur ces périmètres de veille, le droit de préemption urbain sera délégué au cas par cas.

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

Ces périmètres sont identifiés en rouge sur la carte.

Projet 1 : Opération de renouvellement urbain d'un ensemble d'équipements publics à l'abandon

Site : Ancienne école Raoul Boucheron entourée d'immeubles d'habitation d'une dizaine d'étages et localisée dans une enclave à l'échelle de ce quartier isolé.

Descriptif : Pour la mise en œuvre du projet, l'EPF a acquis, pour le compte de la ville d'Angoulême, un ancien complexe sportif construit dans les années 60 à l'abandon depuis plusieurs années. Une fois l'acquisition réalisée, l'EPF a procédé aux travaux de démolition de ces véritables verrues à l'échelle du quartier et sujets à des trafics en tout genre. Sur cette emprise démolie, l'opération vise la création d'un espace public fédérateur et structurant de qualité, type « voie verte ». Il s'inscrit dans le prolongement des espaces publics requalifiés en entrée de quartier et le traverse d'Est en Ouest.

Les travaux de démolition ayant été achevés au début de l'année 2020, la rétrocession de ce site à la ville est actuellement en cours et devrait intervenir vraisemblablement à la fin du premier semestre de l'année 2021.

Projet 2 : Requalification d'un ancien entrepôt vacant et de fonds de jardins en vue de la création d'une « coulée verte »

Site : Ancienne usine Locatex située rue de la Grand Font, accompagnée de plusieurs fonds de jardin de propriétés situées sur la même rue.

Descriptif : Ce secteur comprend une multitude de fonds de jardin ainsi qu'un ancien entrepôt aujourd'hui vacant. L'EPF est aujourd'hui en cours de négociation pour maîtriser l'ensemble de ces fonds de jardin. En parallèle, la ville mène une réflexion quant à une intervention ciblée sur l'ancien entrepôt Locatex. Une fois maîtrisée, les fonds de jardin seront mobilisés dans le cadre de l'aménagement d'une « coulée verte » permettant de structurer le quartier d'est en ouest.

Dans l'hypothèse d'une intervention EPF, l'ancien entrepôt aura quant à lui vocation à être démoli pour y développer une opération de logements en accession libre.

Projet 3 : Renouvellement urbain par la maîtrise et la démolition d'anciens garages en vue de créer un nouveau groupe scolaire

Site : L'emprise identifiée correspond à une vingtaine de garages situés rue Théodore Botrel au sein du quartier de Bel Air Grand Font, à proximité immédiate de la gare d'Angoulême

Descriptif : L'EPF se charge de la maîtrise foncière de ces garages qui seront ensuite cédés à la ville d'Angoulême puis démolis au cours d'un chantier qui intégrera également l'ancienne école Jacques Prévert propriété de la commune, située à proximité. Une fois cette emprise foncière libérée, un nouveau groupe scolaire sera construit sur cet espace en entrée de quartier.

Il reste actuellement 3 garages à acquérir pour lesquels des accords amiables ont été signés et dont la signature des actes authentiques interviendra au premier semestre 2021.

Sur l'ensemble de ces périmètres, le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFNA.

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 UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 300 000 €).

Dans le cadre de la convention opérationnelle antérieure, l'EPF a d'ores et déjà réalisé des acquisitions foncières concernant les opérations objet de la présente convention à savoir :

- *L'EPF a réalisé des acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés par acte authentique. Au 1^{er} février 2021, l'EPF porte un engagement financier global, dans le cadre de ces opérations, à hauteur de 869 035 €.*

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

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 la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – MINORATION FONCIERE

Par délibération n° CA-2021-XX en date du 28 mai 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de 500 000 € pour le projet 1 de la présente convention relatif à une opération de renouvellement urbain d'un ensemble d'équipements publics à l'abandon.

Cette minoration foncière viendra en déduction de la cession de la propriété qui sera réalisée à la ville d'Angoulême au cours de l'été 2021. Suite à cette cession, la collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet envisagé dans le cadre de la requalification globale du quartier NPNRU de Bel Air Grand Font.

Sur cette opération, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage de disposer d'un reste à charge prévisionnel, après cession, de 101 700,03 € HT (solde débiteur du compte de résultat EPFNA soustrait de la minoration foncière, calculé au 24/01/2020), si toutes les conditions associées à l'attribution de cette minoration sont respectées. Ce reste à charge sera dû à l'EPFNA selon les modalités de l'article 10 du règlement d'intervention, annexe à la convention opérationnelle.

En cas de non réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

ARTICLE 5 – DURÉE DE LA CONVENTION

Cette convention sera échue au 31 décembre 2023.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire,

Xavier BONNEFONT

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

Pascal MONIER

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention opérationnelle n° 16-16-033