

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

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

**Délibération**  
n°2021.07.161

**Convention opérationnelle  
relative aux projets  
d'aménagement des îlots  
de la gare d'Angoulême  
entre la commune  
d'Angoulême,  
l'Etablissement Public  
Foncier de Nouvelle-  
Aquitaine et  
GrandAngoulême :  
avenant n°3**

**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° 2021.07.161**

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : Monsieur MONIER

**CONVENTION OPERATIONNELLE RELATIVE AUX PROJETS D'AMENAGEMENT DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULEME ENTRE LA COMMUNE D'ANGOULEME, L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE ET GRANDANGOULEME : AVENANT N°3**

Par délibération n°382 du 15 décembre 2016, le conseil communautaire a approuvé les modalités de la convention avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA) et la commune d'Angoulême pour l'accompagnement et le portage foncier du projet d'aménagement des îlots de la gare.

Ce projet porte sur la requalification du quartier par la reconquête de plusieurs friches afin de dynamiser l'activité économique (création de bureaux, de commerces, d'hôtels et de logements).

Par délibération n°45 du 4 avril 2019, le conseil communautaire a approuvé un avenant n°1 portant sur l'augmentation de l'engagement financier maximal de l'EPF-NA, soit un montant de 8 500 000 € HT, l'engagement financier de GrandAngoulême restant à la somme de 4 500 000 €.

Par délibération n°288 du 15 octobre 2020, le conseil communautaire a approuvé un avenant n°2 portant sur les points suivants :

- Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPF-NA et des conditions de tarification et de cession ;
- Modalités de paiement du déficit prévisionnel par GrandAngoulême.

Montant en € HT	
Stock des acquisitions EPF pour le compte de GrandAngoulême	8 065 021,00 €
Cessions déjà réalisées par EPF	2 707 479,46 €
Stock EPF de la convention au 11/05/2020	5 357 541,54 €
Montant prévisionnel des cessions à venir	1 380 173,61 €
Montant de la subvention FNAP	670 281,00 €
Participation Ville d'Angoulême	400 000,00 €
Minoration foncière	2 000 000,00 €
<b>Reste à charge de GrandAngoulême (déficit prévisionnel) au 31/12/2020</b>	<b>907 086,93 €</b>
Acquisitions à venir (rue des Lignes) par GA	226 174,00 €
Frais d'actes, taxes foncières... (montant approximatif)	
<b>Montant total déficit prévisionnel</b>	<b>1 133 260,93 €</b>

Sur la base de ce déficit prévisionnel (reste à charge), le conseil communautaire a approuvé les versements par GrandAngoulême selon les modalités suivantes :

- Versement sur l'exercice 2020 : 907 000 €
- Versement sur l'exercice 2022 : Solde réel convention.

Il a été également approuvé le prolongement de la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

Aujourd'hui, au regard de l'état d'avancement de l'opération, il convient d'approuver la passation d'un avenant n°3 dans les conditions suivantes :

- Modalités de paiement du déficit provisionnel par GrandAngoulême

Montant en € HT	
Stock des acquisitions EPF pour le compte de GrandAngoulême	8 407 792,61 €
Cessions déjà réalisées par EPF	2 935 404,24 €
Stock EPF de la convention au 01/04/2021	5 472 388,37 €
Montant prévisionnel des cessions à venir	1 023 914,14 €
Montant de la subvention FNAP	670 281,00 €
Minoration foncière	2 150 000,00 €
<b>Reste à charge de GrandAngoulême (déficit prévisionnel) au 27/04/2021</b>	<b>1 628 193,23 €</b>
Acquisitions à venir (rue des Lignes, Ragnaud, Didelon) par GA	302 214,79 €
Frais d'actes, taxes foncières... (montant approximatif)	
<b>Montant total déficit prévisionnel</b>	<b>1 930 408,02 €</b>

Par délibération du conseil d'administration du 28 mai 2021, l'EPF-NA a approuvé de porter la minoration foncière de l'opération à hauteur de 2 150 000 € HT, répartie au prorata des déficits des opérations îlot Didelon et îlot Renaudin.

Conformément à la convention, la ville d'Angoulême prendra en charge 15 % du déficit, plafonné à la somme de 400 000 € et versée directement à GrandAngoulême.

L'amortissement de la charge de GrandAngoulême se fera par des versements à l'EPF-NA de la manière suivante :

- ✓ 814 096,62 € HT avant le 31 décembre 2021,
- ✓ 814 096,62 € HT avant le 31 décembre 2022 (à actualiser selon le solde réel de la convention).

A noter que la prise en compte du présent avenant se traduit en DM1 2021 par une augmentation de 400 K€ du montant de l'AP 14 Secteur Gare et par une inscription de crédits de 400 000 € en recettes et de 210 800 € en dépenses, le solde relevant de l'exercice 2022.

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** l'avenant n°3 à la convention opérationnelle tripartite entre la Commune d'Angoulême, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et GrandAngoulême relative aux projets d'aménagement des îlots de la gare.

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer ledit avenant ainsi que tout document lié à sa mise en œuvre, notamment concernant les rachats de foncier mentionnés dans l'avenant.

**D'APPROUVER** les modalités financières de remboursement à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

**D'IMPUTER** la dépense sur l'AP/CP 14 au Budget principal.

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

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



**AVENANT N° 3  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 16-16-060  
RELATIVE AUX PROJETS D'AMENAGEMENT DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULÊME**

**ENTRE**

**LA VILLE D'ANGOULÊME**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

entre

**La Communauté d'agglomération du Grand-Angoulême**, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du .....  
ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ou « **la collectivité** » ;

**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**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du .....  
ci-après dénommée « **la Ville** » ;

**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 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° ..... en date du .....,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

Dans la perspective d'accueillir la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Sud-Europe Atlantique en 2017, Grand-Angoulême a engagé depuis 2010 la requalification du quartier de l'Hommeau, plus communément appelé quartier de la Gare, pour un montant de 60 millions d'euros d'investissements publics.

Afin d'accompagner sur le plan foncier ce projet de requalification, la convention opérationnelle n°16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la Gare d'Angoulême a été conclue le 3 février 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cette convention fait suite à une première convention opérationnelle datant de mars 2010.

Le projet de requalification du quartier repose sur la reconquête de plusieurs friches, principalement orientée vers les activités économiques. L'enjeu y est de développer un quartier d'affaires en lien avec l'arrivée de la LGV, afin de dynamiser l'activité économique sur la Ville d'Angoulême, grâce notamment à la création de bureaux, de commerces, d'un hôtel ainsi que de logements.

En parallèle, la réalisation par Grand-Angoulême d'une médiathèque d'agglomération, inaugurée en 2016, ainsi que d'une passerelle reliant directement le quartier à la gare, a permis le lancement d'une dynamique de développement sur ce quartier en mutation et a favorisé son désenclavement.

Dans le cadre de la convention, l'EPF s'est porté acquéreur de différents fonciers sur un total de 11 sites d'opérations, dont les Ilots Didelon et Renaudin. L'EPF a procédé à la démolition des ensembles bâtis dégradés de ces deux ilots en vue de fournir des fonciers prêts à l'emploi et permettre la réalisation de nouveaux projets immobiliers.

Une consultation d'opérateurs lancée en 2015 pour retenir des opérateurs sur ces deux sites, sur la base d'un cahier des charges défini par les collectivités a permis la cession de l'ilot Didelon.

Sur cet ilot, le projet de construction en 4 tranches successives comprend un ensemble de logements, bureaux et commerces.

Les deux premières tranches du programme, avec la construction de 65 logements, ont été livrées début 2020 après cession du foncier en 2018. La tranche 3 constituée d'une résidence personnes âgées de 129 appartements, et la tranche 4 intégrant un programme de bureaux, commerces et logements, sont actuellement en construction pour une livraison début 2022 suite à la cession du foncier en 2020.

Sur l'ilot Renaudin, le projet immobilier prévoit la réalisation d'un programme intégrant des bureaux, des commerces, un parking ainsi qu'un hôtel. Après la réalisation d'importants travaux de fouilles archéologiques entre avril et novembre 2018, ayant permis la découverte de vestiges exceptionnels datant de la fin de l'époque paléolithique (-12000 ans), la cession du foncier à l'opérateur devrait intervenir courant 2021.

Trois autres fonciers bâtis ont fait l'objet d'une cession dans le cadre de la convention : le site de la rue Leclerc Chauvin pour la réhabilitation d'un immeuble de logements, le site de la rue Charcot pour la réalisation de bureaux et la réhabilitation d'un logement, et le site des Chais Napoléon pour un projet de logements.

Dans le cadre de la convention, l'EPF porte au 27 avril 2021 un stock de **5 312 388,37 € HT**. Trois derniers fonciers doivent faire l'objet de cession à des opérateurs : l'ilot Renaudin, les sites de l'impasse Albert, pour un projet de logements en réhabilitation, et le site de la rue Coulomb pour un projet de logements en construction neuve.

Par ailleurs, par un arrêté du 8 juillet 2019, le Ministère de la Culture a attribué une subvention d'un montant de 670 281,70 € HT à l'EPFNA pour le financement de l'opération de fouilles archéologiques préventives, préalablement au développement du projet sur l'ilot Renaudin.

Sur la base des montants prévisionnels des recettes à venir, le stock final estimé de la convention s'élève à **3 778 193,23 € HT**. Pour mémoire, à ce montant seront notamment ajoutées les taxes foncières sur les fonciers encore portés par l'EPF jusqu'à leur cession définitive.

Selon les termes de la convention opérationnelle, il est prévu que la Ville d'Angoulême prenne à sa charge 15% du déficit global de la convention, pour un montant plafonné à 400 000 € HT. Selon les conditions prévues dans la présente convention, cette somme est calculée en fonction du déficit global de la convention, et non du reste à charge final après déduction des minorations de l'EPF.

Le conseil d'administration de l'EPF a d'octroyé aux projets de l'Ilot Didelon et de l'Ilot Renaudin des minorations travaux pour un total de 2 150 000 € HT. Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de ces minorations, conformément aux dispositions adoptées lors du Conseil d'administration de l'EPF du 28 mai 2021.

Grand-Angoulême, en tant que titulaire de la convention, assurera le reste-à-charge dû, d'un montant prévisionnel de **1 628 193,23 € HT**. A cela s'ajoute le rachat des fonciers encore portés par l'EPF à racheter par Grand-Angoulême, qui représentent un montant en avril 2021 de 305 154,79 € HT.

Au regard de l'importance des montants à mettre en œuvre par les deux collectivités, le présent avenant vise également à définir les modalités de paiement par Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême des déficits résiduels restant à leur charge dans le cadre de la convention. A ce titre sera mis en place un paiement sous forme d'avance des sommes dues par les deux collectivités.

Figure 1 - Bilan financier de la convention au 27 avril 2021 (montants HT) :

Code	Libellé	Cumulé en DROIT CONSTATE		
		Dépenses (601x)	Recettes (701x)	Stock actuel
1616060001	"ZAC Ilôt rue des lignes"	226 173,61		226 173,61
1616060002	"ZAC/Ilôt Didelon/Chauvin/Ragnaud"	2 838 284,32	1 069 473,18	1 768 811,14
1616060003	"ZAC/Ilôt Renaudin"	2 660 285,92	107 376,32	2 552 909,60
1616060011	"ZAC/Rue Denis Papin (gardien)"	48 646,06		48 646,06
1616060004	"ZAC/Ilôt impasse Albert"	380 582,43	26 683,52	353 898,91
1616060005	"ZAC/Ilôt Leclerc Chauvin"	214 602,55	50 129,23	164 473,32
1616060006	"ZAC/Rue Charcot"	325 129,15	150 810,81	174 318,34
1616060007	"ZAC/Ilôt giratoire"	856 963,68	856 963,68	-
1616060008	"ZAC/Ilôt kiosque"	68 711,14	68 711,14	-
1616060009	"ZAC/Ilôt 137/139 rue de Paris"	356 657,36	356 657,36	-
1616060010	"ZAC/Ilôt rue Coulomb"	145 391,18		145 391,18
1616060013	"ZAC/parvis gare"	248 912,31	248 128,60	783,71
16160600XX	"ZAC Gare" - DEP/REC GENERALES	37 452,90	470,40	36 982,50
<b>TOTAL -----&gt;</b>		<b>8 407 792,61</b>	<b>2 935 404,24</b>	<b>5 472 388,37</b>

Cessions à venir	Acquéreur	Subvention FNAP	Stock final ESTIMÉ par opération	Minoration EPF
226 173,61	GRAND ANGOULEME*			
76 041,18	GRAND ANGOULEME*		1 692 769,96	
590 000,00	REDMAN	670 281,00	1 341 274,66	2 150 000,00
50 000,00	A. DOS SANTOS		303 898,91	
			164 473,32	
			174 318,34	
			-	
			-	
81 699,35	C. LACOUTURE		63 691,83	
			783,71	
			36 982,50	
<b>1 023 914,14</b>		<b>670 281,00</b>	<b>3 778 193,23</b>	<b>2 150 000,00</b>

\* Montants hors frais d'actualisation



Stock final estimé	3 778 193,23
Total minoration EPF	2 150 000,00
Reste à charge collectivité	1 628 193,23
Rachat de fonciers Grand-Angoulême (frais actualisation compris)	305 154,79

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

### ARTICLE 1 – DEFINITION DES MODALITES DE PAIEMENT PAR LES COLLECTIVITES DES DEFICITS RESIDUELS DE LA CONVENTION

*Cet article vient remplacer le paragraphe « Modalités de paiement du déficit de la convention par les Collectivités » de l'article 4 de la convention.*

Paielement d'avances échelonnées :

a) Dispositions et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

Dans le cadre du remboursement du reste à charge de la convention par Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement d'avance par annuités de ce reste à charge, par Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. L'échelonnement engage Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du reste à charge de la convention.

b) Annuités et échéancier

L'annuité est un remboursement annuel du total du reste à charge de la convention, lissé le long de la durée de portage conventionnée. L'échéance de la convention est fixée au 31/12/2022, conformément à l'avenant n°2 signé.

Pour rappel, le paiement des avances n'entraîne aucun transfert de propriété. En cas d'acquisition par le bénéficiaire, le transfert de propriété est effectif suivant les modalités définies dans l'acte de cession notarié.

Afin de calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous le détail du calcul du reste à charge prévisionnel :

Stock de la convention (avril 2021)	<b>5 472 388,37 €</b>
Montant total <b>prévisionnel</b> des recettes à venir (cessions et subvention FNAP) hors frais d'actualisation	<b>1 694 195,14 €</b>
Déficit <b>prévisionnel</b> à la fin de la convention	<b>3 778 193,23 €</b>
• Dont prise en charge prévisionnelle EPF (minorations)	<b>2 150 000,00 €</b>
• Dont prise en charge collectivités	<b>1 628 193,23 €* </b>

\* Le montant de prise en charge prévisionnelle Grand-Angoulême s'entend hors rachat des fonciers prévu en 2021, pour un montant prévisionnel de 305 154,79 € HT.

Selon les termes de la convention, la Ville d'Angoulême prend en charge 15% du déficit de la convention plafonné à 400 000 €. Elle versera directement à Grand-Angoulême sur l'année comptable 2021 :

- **200 000 €** de participation en report du BP 2020 ;
- **200 000 €** de participation issue du BP 2021.

L'EPF présentera à la Ville d'Angoulême le bilan définitif de l'opération dès clôture de l'ensemble des opérations, afin de pouvoir justifier du montant de la prise en charge calculé à 15% du déficit plafonné à 400 000 €.

Par suite, il est donc prévu d'amortir le montant à la charge de Grand-Angoulême jusqu'au 31 décembre 2022, par annuités de la manière suivante :

- avant le 31 décembre 2021, Grand-Angoulême verse à l'EPFNA la somme de : **814 096,62 € HT** ;
- avant 31 décembre 2022, Grand-Angoulême verse à l'EPFNA la somme de : **814 096,62 € HT** (à actualiser selon solde réel de la convention).

### c) Règlement des échéances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à Grand-Angoulême, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant des versements déterminés ci-dessus. Pour les collectivités, les annuités seront considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, 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.

## **ARTICLE 2. OCTROI DE MINORATION TRAVAUX SUR LES PROJETS DES ILOTS DIDELON ET RENAUDIN**

***La convention opérationnelle n° CCA 16-16-060 est complétée par un article 7 « Minoration travaux » auquel sont intégrées les dispositions suivantes :***

### **1) Objet de la minoration foncière**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle de deux projets exemplaires en matière de renouvellement urbain d'anciennes friches, pour la réalisation de programmes d'envergure à vocation de logements et de développement économique.

Le projet de l'îlot Didelon est divisé en 4 tranches successives :

- Tranches 1 et 2, livrées début 2020 : ensemble de 65 logements, dont 18 maisons de ville, 12 maisons évolutives et 35 logements semi-collectifs sociaux (4908 m<sup>2</sup> SDP) ;
- Tranche 3, en construction : une résidence service seniors de 129 logements (7768 m<sup>2</sup> SDP) ;
- Tranche 4, en construction : ensemble comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, des bureaux, une résidence jeunes actifs de 44 logements (3207 m<sup>2</sup> SDP), ainsi qu'une placette devant être rétrocédée à la collectivité.

La livraison des deux dernières tranches est prévue au printemps 2022.

Le projet de l'îlot Renaudin prévoit la réalisation d'un centre d'affaires, comprenant des bureaux (5011 m<sup>2</sup> SDP), un hôtel de 80 chambres (2717 m<sup>2</sup> SDP), des commerces en rez-de-chaussée (284 m<sup>2</sup>) et un parking silo d'une capacité de 88 places. La cession du foncier à l'opérateur est prévue fin 2021.

Ces deux projets s'inscrivent dans le projet global de requalification du quartier de la Gare, en lien avec la livraison récente de la médiathèque d'agglomération, située en face du site de l'îlot Renaudin et auquel elle sera connectée via une placette, de la passerelle SNCF et l'aménagement des espaces publics mettant en place un nouveau maillage entre la gare et les bords de la Charente.

Ils ont permis la requalification de deux anciens îlots dégradés de plus d'un hectare chacun, constitués alors d'entrepôts, de garages et friches qui faisaient l'objet de squats.

Ces deux sites ont fait l'objet d'importants travaux de démolition, et de fouilles archéologiques d'envergure sur l'îlot Renaudin, permettant la mise au jour de vestiges datant de la fin de l'époque paléolithique, dont une plaquette de grès comportant des gravures d'animaux, qualifiée de découverte exceptionnelle.

Le projet de l'îlot Renaudin a été présenté dans le cadre de l'appel à projet « Fonds Friches » du plan de relance en vue de permettre la prise en charge d'une partie du déficit de l'opération.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, la Collectivité sollicite l'octroi d'une minoration égale à :

- 71 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations hors rachat de fonciers par Grand-Angoulême.
- 64 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations, rachat de fonciers par Grand-Angoulême compris.

## **2) Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration**

Par des délibérations du 15 décembre 2015, du 27 septembre 2016, du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018, le Conseil d'administration de l'EFPNA a décidé d'attribuer des minorations travaux pour les projets de l'îlot Didelon et de l'îlot Renaudin sur la Ville d'Angoulême (pour un montant de 2 000 000 € répartis de la façon suivante :) pour les montants suivants :

- 1 200 000 € HT pour les projets des deux îlots ;
- 800 000 € HT supplémentaires pour le projet de l'îlot Renaudin seul, pour accompagner notamment la réalisation des travaux de fouilles archéologiques.

Suite à la délibération du Conseil d'Administration du 28 mai 2021, le montant total de cette minoration est porté à **2 150 000 € HT**, soit :

- 71 % du montant du reste à charge prévisionnel de la collectivité (hors rachat de fonciers par Grand-Angoulême) suite à la cession de deux biens aux opérateurs désignés.
- 64 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations, rachat de fonciers par Grand-Angoulême compris.

Le montant total de 2 150 000 € HT, intégrant un montant de 950 000 € non déstocké à ce jour, doit être confirmé par une délibération du Conseil d'administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

### **3) Détail des modalités de calcul de la minoration**

#### Ilot Didelon

En avril 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet de l'Ilot Didelon est de **2 838 284,32 € HT**.

Le montant total prévisionnel de recettes après réalisation de l'ensemble des cessions est de **1 145 514,36 € HT**.

Le reste à charge de la collectivité peut donc être estimé à **1 692 769,96 € HT**, auquel se rajoute le rachat d'une partie des fonciers de cette opération pour un montant de 226 173,61 € HT.

#### Ilot Renaudin

En avril 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet de l'Ilot Renaudin (opérations Renaudin et rue Denis Papin) est de **2 708 931,98 € HT**.

Le montant total prévisionnel de recettes après réalisation de l'ensemble des cessions est de **1 367 657,32 € HT**.

Le reste à charge de la collectivité sur cette opération peut donc être estimé à **1 341 274,66 € HT**.

Le montant de reste à charge sur les deux ilots représente au total **3 034 044,62 € HT**.

Le montant total de minoration de 2 150 000 € HT représente une prise en charge :

- de 71 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations hors rachat de fonciers par Grand-Angoulême.
- de 64 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations, rachat de fonciers par Grand-Angoulême compris.

### **4) Conditions de mise en œuvre de la minoration foncière**

Sur l'ilot Didelon, la minoration telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre dès la clôture de l'opération, les cessions à l'opérateurs étant réalisées.

Sur l'ilot Renaudin, la minoration 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 des bureaux, un hôtel, des commerces et un parking silo.

La mise en œuvre des minorations est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération au montant prévisionnel de 590 000 HT €.

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 sera plafonné à 65 % du reste à charge de la collectivité (rachat de fonciers compris) et limité au montant voté de 2 150 000 €, à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême 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.

**5) Impact de la minoration sur les précédentes délibérations du Conseil d'Administration relatives au projet**

Par des délibérations du 15 décembre 2015, du 27 septembre 2016, du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018, le Conseil d'administration de l'EPNA a étudié la proposition d'attribution de minoration travaux pour les projets de l'Ilot Didelon et de l'ilot Renaudin sur la Ville d'Angoulême pour les montants suivants :

- 1 200 000 € HT pour les projets des deux ilots ;
- 800 000 € HT supplémentaires pour le projet de l'ilot Renaudin seul, pour accompagner notamment la réalisation des travaux de fouilles archéologiques.

Il est proposé que le montant de 800 000 € HT fléché initialement sur le projet de l'ilot Renaudin en vertu des délibérations du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018 puisse également être mobilisé sur le projet de l'ilot Didelon.

Le montant total de 2 150 000 € HT pourra ainsi être mobilisé sur les projets des deux ilots et sera réparti au prorata des déficits de chaque opération.

Les parties reconnaissent que les délibérations susmentionnées sont annulées et remplacées par la délibération du 28 mai 2021.

Les autres dispositions de la convention sont inchangées.

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

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

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

La Ville d'Angoulême  
représentée par son Maire

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**  
n° ..... du .....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 16-16-060

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe n° 4 : Délibération du CA de l'EPFNA du 28 mai 2021 – Attribution de minoration sur les projets des ilots  
Didelon et Renaudin