

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 07 OCTOBRE 2021**

Délibération
n°2021.10.234

**Convention d'adhésion-
projet portant sur la
maîtrise foncière liée au
Schéma de Cohérence et
de Programmation
Urbaine entre la commune
d'Angoulême,
GrandAngoulême et
l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle
Aquitaine - avenant n°5**

LE SEPT OCTOBRE 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 : 01 octobre 2021

Secrétaire de Séance : Minerve CALDERARI

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Catherine BREARD, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Jacky BONNET à Maud FOURRIER, Michel BUISSON à Nathalie DULAIS, Monique CHIRON à Catherine BREARD, Jean-Claude COURARI à Isabelle MOUFFLET, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Jean-François DAURE à Zahra SEMANE, Karine FLEURANT-GASLONDE à Séverine CHEMINADE, Jean-Luc FOUCHIER à Alain RHODE, Fabienne GODICHAUD à Thierry MOTEAU, Francis LAURENT à Brigitte BAPTISTE, Pascal MONIER à Philippe VERGNAUD, Jean-Philippe POUSSET à Catherine REVEL, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT, Valérie SCHERMANN à Gérard LEFEVRE, Roland VEAUX à Jean-Jacques FOURNIE,

Excusé(s) : Brigitte BAPTISTE, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Jacky BONNET, Michel BUISSON, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Jean-François DAURE, Chantal DOYEN-MORANGE, Denis DUROCHER, Karine FLEURANT-GASLONDE, Jean-Luc FOUCHIER, Fabienne GODICHAUD, Francis LAURENT, Pascal MONIER, Jean-Philippe POUSSET, Martine RIGONDEAUD, Valérie SCHERMANN, Roland VEAUX

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 OCTOBRE 2021

**DÉLIBÉRATION
N° 2021.10.234**

STRATEGIE FONCIERE	Rapporteur : Monsieur BONNEFONT
CONVENTION D'ADHESION-PROJET PORTANT SUR LA MAITRISE FONCIERE LIEE AU SCHEMA DE COHERENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ENTRE LA COMMUNE D'ANGOULEME, GRANDANGOULEME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE - AVENANT N°5	

Par délibération n°285 du 13 décembre 2012, le conseil communautaire a approuvé la substitution du projet « GDF-Suez » par la signature d'une nouvelle convention tripartite avec la commune d'Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA,) pour la mise en œuvre du volet foncier du Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020.

A travers ce projet, la ville d'Angoulême s'est engagée dans un processus de renouvellement urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés rue de Bordeaux et le long des berges de la Charente.

Par délibération n°73, le conseil communautaire du 20 février 2014 a approuvé un avenant n°1 afin d'intégrer au périmètre de la convention plusieurs parcelles appartenant à l'îlot Barrouilhet.

Par délibération n°363, le conseil communautaire du 15 décembre 2015 a approuvé un avenant n°2 afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF-NA (périmètres d'intervention et de veille foncière), les modalités de réalisation d'études et de travaux de remise en état ainsi que les conditions de tarification et de cession.

Par délibération n°313, le conseil communautaire du 29 juin 2017 a approuvé un avenant n°3 afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF-NA (prise en compte d'un bâtiment très dégradé sur la parcelle cadastré AH 16) et la prorogation de la convention jusqu'à la date du 31 décembre 2020.

Par délibération n°376, le conseil communautaire du 18 octobre 2018 a approuvé un avenant n°4 afin de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de de l'EPF-NA et la prorogation de la convention jusqu'à la date du 31 décembre 2022.

Aujourd'hui, il convient d'adopter un avenant n°5 dans les conditions suivantes :

- Modalités d'octroi de la minoration foncière pour la sortie opérationnelle du projet de développement de logements (résidence étudiante, résidence intergénérationnelle, logements libres et bureaux) sur le site de l'îlot du Port. Le montant total de la minoration voté par le conseil d'administration de l'EPF est de 700 000 € HT, soit 26,5% du montant du reste à charge prévisionnel de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur,
- Prorogation de l'échéance de la convention au 31 décembre 2024.

Il est rappelé que GrandAngoulême est signataire de la convention au titre de ses compétences et plus particulièrement en matière d'équilibre social de l'habitat (programme local de l'habitat) et en matière d'aménagement de l'espace communautaire (PLUI, urbanisme).

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°5 à la convention d'adhésion-projet portant sur la maîtrise foncière liée au Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine entre la commune d'Angoulême, GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou la personne dûment habilitée à signer ledit avenant et tout document afférent.

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

Certifié exécutoire	
<u>Reçu à la préfecture de la Charente le :</u> 20 octobre 2021	<u>Affiché le :</u> 21 octobre 2021

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N°5
A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-12-019
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU « SCHÉMA DE COHÉRENCE ET DE
PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 » (SCPU)

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, 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 Collectivité** », « **la Ville** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 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** » ;

et

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° en date du,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs ilots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Quatre avenants successifs, dont le dernier en date du 26 octobre 2018, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

A travers ces projets, la Ville d'Angoulême s'est engagée dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier, en lien avec les aménagements effectués dans le quartier voisin de l'Houmeau autour de la Gare (Ilots Didelon et Renaudin, nouvelle passerelle, médiathèque d'agglomération...).

Dans le cadre de la convention, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises très dégradées situées sur le site de l'ilot du Port rue de Bordeaux, à proximité immédiate du pôle de l'image Magélis en mai 2016. Suite à ces acquisitions, l'EPF a lancé de très importants travaux de démolition entre juin 2016 et début 2017, permettant de livrer un foncier entièrement démoli et prêt à l'emploi. Ce site a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs en 2018, à l'issue de laquelle le Groupe Duval a signé une promesse de vente avec l'EPF le 18 décembre 2019, en vue de la réalisation sur ce site d'un programme mixte à dominante logements comprenant une résidence étudiante, une résidence intergénérationnelle, des logements libres et des bureaux.

En parallèle, la Préfecture de la Charente a déclaré d'Utilité Publique la maîtrise foncière de deux anciens garages en friche, situées carrefour Barrouilhet et boulevard Besson-Bey le 28 janvier 2016. Suite à la fixation judiciaire des prix, l'EPF est entré en possession de l'Ilot Barrouilhet et y a réalisé en 2019 des travaux de démolition des superstructures. Le site a été mis à disposition de la Collectivité et accueille actuellement un parking temporaire.

Sur l'ancien garage Fiat situé boulevard Besson-Bey, la procédure de fixation judiciaire fait l'objet d'un pourvoi en cassation des anciens propriétaires, suite au jugement du TJ d'Angoulême de juin 2018 et à l'arrêt de la cour d'appel rendu en novembre 2020.

L'EPF doit entrer prochainement en possession de cet ilot qui est intégré au périmètre de projet de l'Ilot du Port.

Cette opération de l'Ilot du Port présente un important déficit, lié à l'importance des travaux de démolition et de proto-aménagement nécessaires, le montant total prévisionnel des dépenses s'élevant à plus de 3 millions d'euros, pour une charge foncière de 415 000 € HT.

Le conseil d'administration de l'EPF a octroyé à ce projet une minoration foncière et une minoration travaux pour un montant total de 700 000 € HT. Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées lors du Conseil d'administration de l'EPF du 28 mai 2021.

Dans le même temps, la date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2022 ne permettant pas la poursuite des interventions sur les différents sites de projets, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention jusqu'à fin 2024.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE L'ILOT DU PORT

La convention projet n° CCA 16-12-019 est complétée par un paragraphe 19 « Minoration foncière » 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 d'un projet de développement du logement exemplaire en matière de renouvellement urbain, sur un ilot anciennement composé de bâtiments dégradés.

L'opérateur prévoit la réalisation d'un projet à dominante de logements en deux tranches :

Tranche 1 : 4939 m² environ de surface de plancher

- Résidence intergénérationnelle de 35 logements sociaux (2383 m² SDP) ;
- Résidence étudiants et jeunes travailleurs de 55 logements sociaux (1889 m² SDP) ;
- Immeuble de bureaux (600 m² SDP).

Tranche 2 : 3130 m² environ de surface de plancher

- Immeuble collectif de logements (2511 m² SDP) ;
- 5 logements individuels avec ateliers (619 m² SDP).

Au total, le programme comprend 125 logements environ, tant à destination d'étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées et de familles. Il intègre des objectifs de certification en terme de qualité d'usage et typologique des logements, de performance énergétique et de nuisance de chantiers.

Le projet prévoit en outre la réalisation d'une traversée piétonne de l'ilot afin de relier la rue de Bordeaux et les berges de la Charente situées au pied du programme.

Ce projet pourra connaître des aménagements à la marge.

Cette opération de renouvellement urbain d'un ancien ilot de bâtiments dégradés, intégrant une mixité sociale et générationnelle, revêt un caractère exemplaire.

Elle est le résultat d'une intervention menée depuis 2015, faisant notamment suite à l'organisation d'un appel à projets innovant par l'EPFNA et l'EPA Bordeaux Euratlantique portant sur la cession conjointe de deux fonciers, l'Ilot du Port et l'Ilot Armagnac Sud à Bordeaux, l'opérateur lauréat étant chargé de l'aménagement des deux ilots. Cette démarche conjointe entre l'EPFNA et l'EPA a reçu le prix Territoria d'Or dans la catégorie innovation en novembre 2018.

L'aménagement du site présente par ailleurs d'importantes contraintes techniques, relatives à la forte déclivité du site, à la faible qualité des sols (proximité du fleuve Charente et présence de pollution), et à la présence d'un mur de soutènement soutenant les terres de la rue de Bordeaux en aplomb du site.

Ce projet 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 Ville sollicite l'octroi d'une minoration égale à 27 % du reste à charge prévisionnel de la collectivité (hors attribution éventuelle d'une subvention fonds friches et produits de cession supplémentaires non connus à ce stade).

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

Par des délibérations du 27 septembre 2016 et du 31 octobre 2018, le Conseil d'administration de l'EPFNA a décidé d'attribuer une minoration foncière et une minoration travaux pour le projet de l'Ilot du Port sur la Ville d'Angoulême.

Le montant total voté par le Conseil d'Administration est de 700 000 € HT, soit 26,5% du montant du reste à charge prévisionnel de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur.

Le présent montant 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 foncière

Au 15 mars 2020, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet « Ilot du Port » est de 2 191 787 € HT. A noter que ce montant intègre le montant de 678 160 € consigné dans le cadre de la procédure de fixation judiciaire sur l'ilot Fiat, qui pourra être actualisé selon le montant d'indemnités qui sera fixé par la cour de cassation.

Des travaux de porto-aménagement (dépollution, confortement du mur de soutènement) restent à réaliser pour un montant estimé à 861 962 € HT.

Le montant total prévisionnel des dépenses à fin d'opération s'élève donc à **3 053 749 € HT**.

Le montant de charge foncière pour les tranches 1 et 2 inscrit dans la promesse de vente signée avec l'opérateur s'élève à **415 000 € HT**.

Le reste à charge de la collectivité après cession peut donc être estimé à **2 638 749 € HT**.

Le montant de 700 000 € HT de minoration représente une prise en charge de 26,5% du reste à charge de la collectivité.

4) Conditions de mise en œuvre de la minoration foncière

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'une opération à dominante de logements, respectant les prescriptions de la Ville d'Angoulême et du PLUi de Grand-Angoulême.

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 de 415 000 €.

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 plafonné à 60 % du reste à charge de la collectivité et limité au montant voté de 700 000 € HT, à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La Ville d'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 27 septembre 2016 et du 31 octobre 2018, le Conseil d'administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution de minoration pour le projet de l'ilot du Port sur la Ville d'Angoulême pour les montants suivants :

- 200 000 € HT de minoration foncière ;
- 500 000 € HT de minoration travaux.

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

L'article 16 de la convention est modifié comme suit :

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2024**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF 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.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix.

La prorogation de la durée de la convention est soumise à la réalisation des cessions selon le calendrier suivant :

- Ilot du Port (cession à un opérateur) : au 30 juin 2022 ;
- Maisons de la rue de Bordeaux (cession à un opérateur, à défaut rachat par la collectivité) : au 31/12/2022.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

de Grand-Angoulême
représentée par son Président

de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

Sylvain BRILLET

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

n° du

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe 4 : Avenant n°3 à la convention

Annexe n°5 : Avenant n°4 à la convention

Annexe n° 6 : Délibération du CA de l'EPFNA du 28 mai 2021 – Attribution de minoration sur le projet de l'îlot du Port