

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 15 DECEMBRE 2016**

Délibération
n° 2016.12.379

**Etablissement Public
Foncier de Poitou-
Charentes -
Convention projet
"Centre-ville, Rue de
la Libération" sur la
commune de La
Couronne : avenant
n°2**

LE QUINZE DECEMBRE DEUX MILLE SEIZE à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **09 décembre 2016**

Secrétaire de séance : Armand DEVANNEAUX

Membres présents :

Jean-François DAURE, Marie-Hélène PIERRE, Denis DOLIMONT, Fabienne GODICHAUD, Michel GERMANEAU, Jacky BOUCHAUD, Isabelle FOSTAN, Gérard DEZIER, Yannick PERONNET, Bernard CONTAMINE, Anne-Marie BERNAZEAU, Guy ETIENNE, Vincent YOU, François NEBOUT, André BONICHON, Gérard BRUNETEAU, Francis LAURENT, Véronique ARLOT, Danielle BERNARD, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Patrick BOURGOIN, Mireille BROSSIER, Sylvie CARRERA, Stéphane CHAPEAU, Danielle CHAUVET, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Armand DEVANNEAUX, Bernard DEVAUTOUR, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, François ELIE, Bernadette FAVE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Nicole GUENOLE, Nicole GUIRADO, Joël GUITTON, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Annie MARC, Catherine MAZEAU, Daniele MERIGLIER, Marie-Claude MONTEIL, Catherine PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Olivier RIVIERE, Zahra SEMANE, Jean-Luc VALANTIN, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

Ont donné pouvoir :

Samuel CAZENAVE à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Elisabeth LASBUGUES à Danielle CHAUVET, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Bernard RIVALLEAU à Jean-François DAURE

Excusé(s) :

Absent(s) :

Samuel CAZENAVE, Elisabeth LASBUGUES, Philippe LAVAUD, Bernard RIVALLEAU

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 DECEMBRE 2016

**DELIBERATION
N° 2016.12.379**

AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE /
LOGEMENT PUBLIC ET POLITIQUE DE L'HABITAT

Rapporteur : **Monsieur GERMANEAU**

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES - CONVENTION PROJET
"CENTRE-VILLE, RUE DE LA LIBERATION" SUR LA COMMUNE DE LA COURONNE :
AVENANT N°2**

Dans le cadre du projet de requalification du centre-ville mené par la commune de La Couronne et l'EPF de Poitou-Charentes à travers la convention opérationnelle signée le 14 novembre 2014, la commune assistée de l'EPF, a identifié un périmètre d'études sur lequel une étude de gisement foncier a été réalisée.

Un périmètre de réalisation foncière comprenant plusieurs propriétés localisées rue de la Libération avait également été intégré à cette convention opérationnelle.

Dans le cadre d'un premier avenant à la convention, le périmètre d'études avait été élargi autour du centre-ville en intégrant notamment le quartier d'habitat social « l'Etang des Moines », inscrit au contrat de ville.

Un périmètre de veille correspondant à un secteur spécifique du quartier de l'Etang des Moines et un îlot urbain de l'avenue de la gare avait également été inscrit.

Enfin, un périmètre de réalisation comprenant deux sites en renouvellement urbain : un ensemble de propriétés dégradées situées rue de Libération et un ancien garage automobile situé rue de Quiers avaient également été intégrés dans le cadre de ce premier avenant à la convention.

Compte tenu de ces évolutions, l'engagement financier de l'EPF avait été porté à 900 000 euros et la durée de portage avait été fixée à six ans.

Aujourd'hui, il faut envisager un second avenant à la convention ayant pour objet d'élargir le périmètre d'intervention de l'EPF précisé à l'article 2 de la convention initiale. Au regard de l'avancée des réflexions engagées sur un îlot en face de la gare inscrit en périmètre de veille foncière dans l'avenant n°1, il convient d'inscrire cet îlot en périmètre de réalisation et de l'étendre sur sa partie sud au regard des opportunités foncières existantes.

Par ailleurs, diverses emprises foncières existantes à l'échelle de la zone agglomérée de La Couronne ont été identifiées par la commune et l'EPF récemment et doivent ainsi être inscrites en périmètre de veille foncière.

Vu la délibération n°2014.10.246 validant la convention projet « Rue de la Libération » liant la commune, l'EPF de Poitou-Charentes et GrandAngoulême,

Vu la délibération n°2015.06.188 approuvant l'avenant n°1 à la convention projet « Rue de la Libération »,

Vu l'avis favorable de la commission aménagement durable du territoire du 15 novembre 2016,

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°2 à la convention-projet « Centre-Ville » liant l'EPF de Poitou-Charentes, GrandAngoulême et La Couronne ayant pour objet de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à signer ledit avenant ainsi que tout autre document à intervenir.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
(1 abstention : M. Landreau),
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 21 décembre 2016	<u>Affiché le :</u> 21 décembre 2016

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET HABITAT N°CCA 16-14-018

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 – 002

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16400 LA COURONNE – représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;
d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX– représentée par son Vice-Président, Monsieur Jaques PERSYN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du
Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, 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 Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2016- en date du 27 Septembre 2016,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

projet

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg mené par la municipalité de La Couronne et l'EPF à travers la convention opérationnelle signée le 14 novembre 2014 (annexe n°1), la commune assistée de l'EPF, a identifié un périmètre d'études sur lequel une étude de gisement foncier a été réalisée. Par ailleurs, un périmètre de réalisation foncière comprenant plusieurs propriétés localisées rue de la libération a également été intégré à cette convention opérationnelle.

Dans le cadre d'un premier avenant à la convention, le périmètre d'études avait été élargi autour du centre-ville en intégrant notamment le quartier d'habitat social inscrit au contrat de ville : l'étang des moines. Par ailleurs, un périmètre de veille correspondant à un secteur spécifique du quartier de l'Etang des Moines et un îlot urbain de l'avenue de la gare avait également été inscrit. Enfin, un périmètre de réalisation comprenant deux sites en renouvellement urbain : un ensemble de propriétés dégradées situées rue de Libération et un ancien garage automobile situé rue de Quiers avaient également été intégrés dans le cadre de ce premier avenant à la convention.

Compte tenu de ces évolutions, l'engagement financier de l'EPF avait été porté à 900 000 euros et la durée de portage avait été fixée à six ans dans le cadre de ce premier avenant.

Aujourd'hui, au regard de l'avancée des réflexions engagées sur un îlot en face de la gare inscrit en périmètre de veille foncière dans l'avenant n°1, il convient désormais d'inscrire cet îlot en périmètre de réalisation et de l'étendre sur sa partie sud au regard des opportunités foncières existantes.

Par ailleurs, diverses emprises foncières existantes à l'échelle de la zone agglomérée de La Couronne ont été identifiées par la commune de La Couronne et l'EPF récemment et sont ainsi inscrites en périmètre de veille foncière dans le cadre du présent second avenant à la convention.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2 dans le cadre d'un second avenant à la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Il est nécessaire de réécrire ainsi l'article 2 de la convention initiale :

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

Ce périmètre correspond au centre-ancien de la commune et au quartier de l'Etang des Moines et ses pourtours (carte en annexe).

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF. ***A ce titre, une étude de gisements fonciers a été réalisée sur le centre-ancien de La Couronne.***

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF

en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur la carte en annexe.

Projet 1 : Opération de restructuration d'un îlot urbain localisé avenue de la gare

La commune souhaite rester en veille sur cet ensemble de propriétés qui se dégrade ces dernières années.

Projet 2 : Opérations de densification et de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines

La collectivité aimerait engager des opérations de densification ou de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines afin de favoriser l'intégration ce quartier à la ville et d'y développer de la mixité sociale.

Projet 3 : Opération en renouvellement urbain au niveau d'un centre commercial

La commune souhaite rester en veille sur ce centre commercial en déshérence présentant des enjeux forts en renouvellement urbain au regard notamment de sa localisation en cœur de ville.

Projet 4 : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau d'une propriété vacante présentant des enjeux conséquents en densification de l'urbanisation

La commune souhaite rester en veille sur cet îlot potentiellement mutable à court-moyen terme.

Projet 5 : Opération d'intérêt public au niveau d'une vaste emprise foncière correspondant aujourd'hui à un terrain de sport

La commune souhaite rester en veille sur cette emprise foncière potentiellement mutable à court-moyen terme.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Projet

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur une carte en annexe.

Projet 1 : Opérations de réinvestissement de propriétés localisées rue de la libération

Au vu de l'état d'avancement des réflexions engagées par la Commune, plusieurs petits ensembles situés en centre bourg ont été identifiés en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit de biens bâtis vacants et dégradés. L'EPF se donne la possibilité d'intervenir sur ces biens mais se réserve la possibilité de réaliser préalablement quelques études pour préciser les projets et les emprises concernées.

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un ancien garage établi en cœur de ville – Rue de Quiers – Référence cadastrale BR n°48

Sur cet ancien garage doté d'une localisation intéressante à l'échelle de la ville de La Couronne, la commune souhaiterait engager une opération d'habitat en renouvellement urbain.

Projet 3 : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau d'un îlot urbain localisée en face de la gare

Des négociations ont été engagées avec plusieurs propriétaires de cet îlot sur lequel une opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation pourrait être réalisée. Une réflexion avec plusieurs acteurs (CAUE, OPH) est en cours en vue de la réalisation d'un projet à court terme.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Projet

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de La Couronne
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean François DAURE

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême
Représentée par son Président

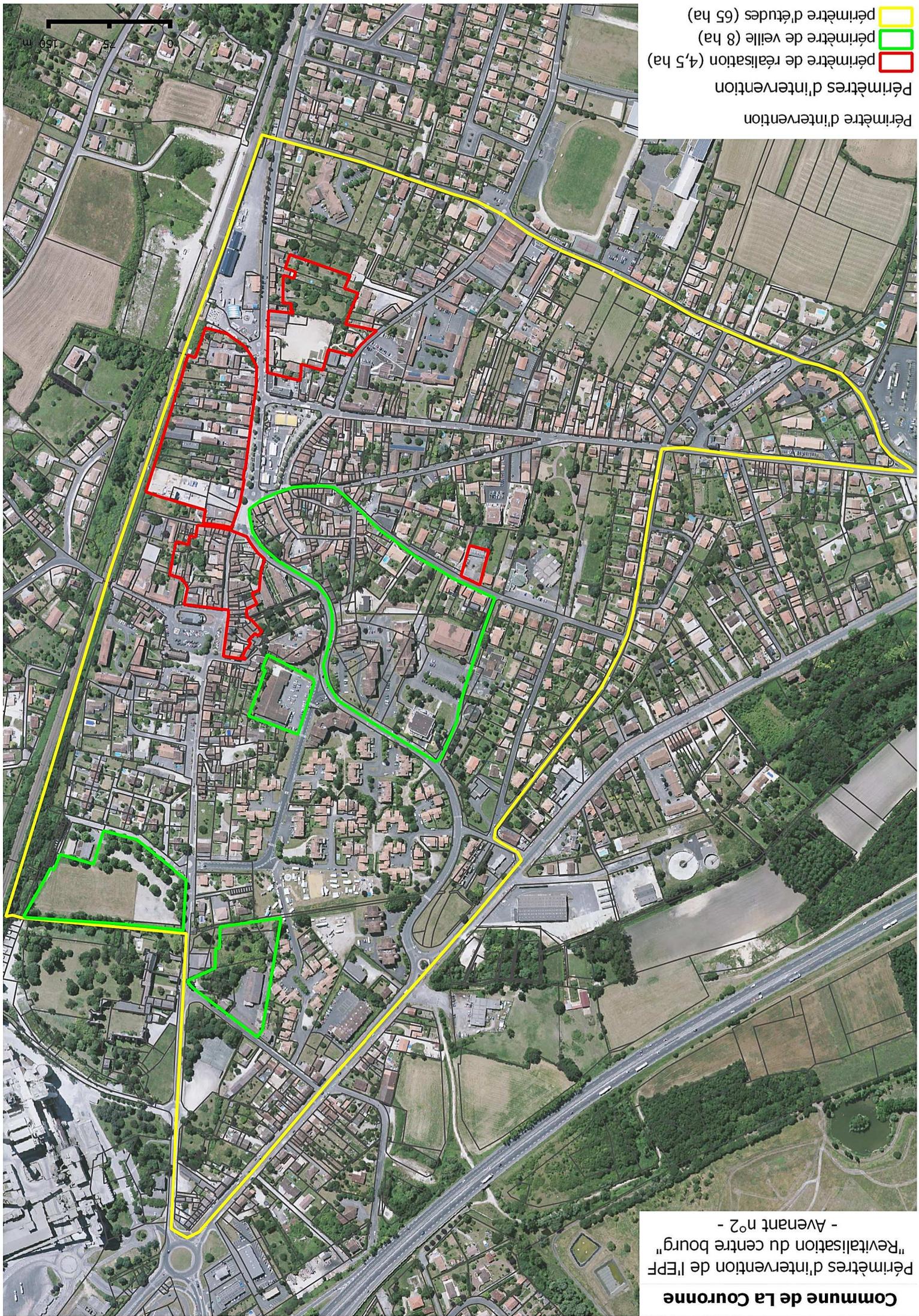
Jean François DAURE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2016/..... du

Annexe n°1 : Convention projet : CCA 16-14-018,

Annexe n°2 : plan des périmètres de la convention

Projet



Commune de La Couronne
Périmètres d'intervention de l'EPF
"Revitalisation du centre bourg"
- Avenant n°2 -

Périmètre d'intervention

- périmètre d'études (65 ha)
- périmètre de veille (8 ha)
- périmètre de réalisation (4,5 ha)