

**DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

25 Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME
Tél. 05 45 38 60 60

DGS – Planification urbaine DIA

**EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
RENFORCE ACQUISITION D'UN IMMEUBLE
CADASTRÉ SECTION AX711 et AX712 – LOT N°32 SIS
20 RUE DE LA TOUR D'AUVERGNE A ANGOULEME**

N° 2024 - D - 285

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

Vu, le code général des collectivités territoriales ;

Vu, le code de l'urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1, L211-7, L213-1 à 4, L213-14 à 16, L213-18, L221-1, L300-1, R211-1, R213-1 à 13, R213-21, R213-24 à 26 ;

Vu, la délibération n°99 du conseil communautaire du 09 juillet 2020 portant élection de Monsieur Xavier BONNEFONT en qualité de Président de GrandAngoulême ;

Vu la délibération du conseil communautaire portant délégation d'attribution du Conseil au Président par laquelle le Président peut exercer et déléguer le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption urbain renforcé (DPUR), dans les zones sur lesquelles ils ont été institués ;

Vu, l'arrêté n°94 du 23 mars 2022 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Hassane ZIAT, en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée ;

Considérant, l'absence de Monsieur Hassane ZIAT, les délégations et subdélégations sont exercées par Monsieur Michel ANDRIEUX, en sa qualité de 1^{er} vice-président, en application de l'arrêté susvisé ;

Vu, la délibération n°62 du conseil communautaire du 19 janvier 2017 instituant le droit de préemption urbain sur les zones U, NA et AU des documents d'urbanisme de GrandAngoulême – modification n°1 ;

Vu, la délibération n°394 du conseil communautaire du 05 décembre 2019, approuvant le Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) Partiel, modifiée par la délibération n°108 du conseil du 13 juin 2024 ;

Vu, la délibération n°403 du conseil communautaire du 05 décembre 2019, approuvant la modification du périmètre du champ d'application des DPU et DPUR ainsi que les délégations suite à approbation du PLUi partiel, modifiée par la délibération n°22 du conseil du 24 janvier 2023 ;

Vu, la délibération n°438 du conseil communautaire du 19 décembre 2019, approuvant la convention partenariale portant sur les « Opérations de Renouvellement Urbain » de Bel air – Grand Font à Angoulême et de l'Etang des Moines à La Couronne ;

Vu, la délibération n°237 du conseil communautaire du 07 octobre 2021, approuvant l'institution d'un périmètre délimité de droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur le quartier prioritaire de Bel Air - Grand Font à Angoulême, dans le cadre de la convention d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°2024-0281, portant sur l'aliénation d'un immeuble appartenant à la SCI DES CAMPAGNES, parcelles AX711 et AX712 – LOT n°32 et situé au 20 rue de la Tour d'Auvergne, centre commercial de Bel Air, d'une superficie de 31 m², envoyée par maître CASSEREAU Philippe, notaire à l'Isle d'Espagnac, en mairie d'Angoulême, en date du 31/05/2024 ;

Vu, l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP de Charente-Maritime reçue en date du 31 juillet 2024 et valable durant 12 mois ;

Considérant que GrandAngoulême dispose de la compétence en matière de politique de la ville, d'animation et de coordination de dispositifs contractuels de développement urbain et de médiation sociale et prévention de la délinquance ;

Considérant qu'au regard de sa compétence, GrandAngoulême est désigné porteur de projet des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) du territoire de l'agglomération, soit Bel Air – Grand Font à Angoulême et L'Etang des Moines à La Couronne ;

Considérant que la programmation urbaine de ces deux quartiers a été contractualisée par la signature d'une convention multi-partenariale en novembre 2020, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) au titre de quartier d'Intérêt Régional (PRIR) ;

Considérant que l'immeuble, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est situé dans l'ancien centre commercial du quartier de Bel Air – Grand Font, quartier prioritaire d'intérêt communautaire en matière de renouvellement urbain intégré dans le programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) ;

Considérant que la convention d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier de Bel Air - Grand Font, signée entre GrandAngoulême, Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est échue depuis le 30 juin 2024 mais que trois cellules de l'ancien centre commercial restent à acquérir, dont le bien objet de la vente notifiée ;

Considérant que le périmètre de DPU Renforcé est maintenu afin d'aller au bout de ce projet de renouvellement urbain du quartier de Bel Air - Grand Font ;

Considérant que le bien, objet de la DIA susmentionnée, se situe en zone UPc du PLUi, périmètre du document d'urbanisme pour lequel le droit de préemption a été instauré par la Communauté d'agglomération de GrandAngoulême et où son exercice m'a été délégué par le conseil communautaire ;

Considérant que le droit de préemption urbain, aux termes des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme, peut être exercé pour une action ou opération d'aménagement ayant pour objet de réaliser des équipements collectifs et permettre un recyclage du foncier ;

Considérant que, dans le cadre de la convention multi-partenariale de renouvellement urbain de Bel Air – Grand Font et de l'Etang des Moines, différentes actions ciblaient l'ancien centre commercial et que certaines sont inscrites dans la maquette financière de l'ORU et d'autres non mais s'avèrent être des effets leviers du renouvellement urbain :

- Etude de reconversion de l'ancien centre commercial (MOA Ville d'Angoulême),
- Ouverture d'un centre de santé en février 2022 (bâtiment D) (MOA Ville d'Angoulême / Partenariat Département de la Charente),
- Acquisition du bâtiment B par l'Office Public de l'Habitat de l'Angoumois (OPH), bailleur social : création de 5 logements, d'un pôle d'accueil, d'une salle de réunion mutualisée, d'un cabinet infirmier ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment A, au sein duquel se situe l'immeuble, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, une partie du foncier est maîtrisé par la ville d'Angoulême qui initialement devait implanter la Maison du projet de l'ORU de Bel Air – Grand Font, projet récemment abandonné ;

Considérant que le foncier étant en parti maîtrisé par un acteur public, soit la ville d'Angoulême, maître d'ouvrage au sein de l'ORU, GrandAngoulême souhaiterait poursuivre les acquisitions afin de permettre l'installation, au sein de l'intégralité du bâtiment A, du siège associatif d'OMEGA. En effet, depuis 2017 GrandAngoulême a la compétence médiation sociale. L'agglomération est notamment le deuxième financeur de la structure OMEGA qui développe cette compétence à l'échelle des 38 communes de l'agglomération. Sa présence au sein même d'un quartier prioritaire à forte densité et mixité s'avère pertinente au regard de l'offre de services et d'accompagnement ainsi que du réseau partenarial ;

Considérant que ce projet de siège associatif, au sein de l'ancien centre commercial, fait l'objet d'un partenariat resserré entre la ville d'Angoulême, l'OPH de l'Angoumois, l'association OMEGA et GrandAngoulême, depuis plusieurs mois, au travers de différentes réunions techniques et institutionnelles afin d'assurer un montage opérationnel, administratif, juridique et financier fiabilisé. En effet, ce projet participe à la reconversion de ce site, actuellement en friche, à l'enrichissement de l'offre de service au sein du quartier et de ce fait à son changement d'image ce qui répond à une partie des enjeux du renouvellement urbain ;

Considérant que la présente décision s'inscrit bien dans les objets de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. En effet, GrandAngoulême, par cette acquisition, entend, dans le cadre du renouvellement urbain du quartier, créer un équipement collectif, dans l'intérêt général, au service des habitants soit la création d'un lieu pouvant accueillir l'association OMEGA, en charge de la médiation sociale, sur le territoire. De plus, sa réhabilitation permettra de recycler ce foncier en friche ;

DECIDE

Article 1^{er} - Le droit de préemption urbain renforcé est exercé afin d'acquérir l'immeuble appartenant à la SCI DES CAMPAGNES, parcelles AX711 et AX712 – LOT n°32, situé au 20 rue de la Tour d'Auvergne, centre commercial de Bel Air - Grand Font, d'une superficie de 31 m², objet de la DIA n°281 en date du 31 mai 2024.

Article 2 - Dans ce cadre, la délégation du droit de préemption urbain renforcé est retirée à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) en vue de l'acquisition, par GrandAngoulême, de l'immeuble vendu par la SCI DES CAMPAGNES.

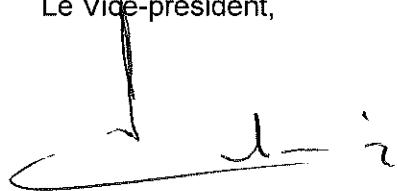
Article 3 - Le prix d'acquisition est celui fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner et aux conditions de celle-ci, soit 18 000 € plus une commission à la charge de l'acquéreur de 3 000 €.

Article 4 - La dépense de 21 000 € est inscrite sur l'exercice en cours, sur le budget de la DGS – ORU.

Article 5 - La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers sis 15 rue de Blossac - BP541 – 86020 POITIERS Cedex et ce dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 6 - La présente décision d'exercice du droit de préemption urbain renforcé est notifiée au propriétaire, à l'acquéreur évincé ainsi qu'au notaire auteur du dépôt de la déclaration (DIA) et transmise au contrôle de légalité.

Angoulême, le 07 AOUT 2024
Pour le Président,
Le Vice-président,



Michel ANDRIEUX

Reçu en Préfecture
le : 07 AOUT 2024
Affiché ou notifié
le : 07 AOUT 2024