

DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

DGA Patrimoine public et environnement –
Stratégie foncière et immobilière

N° 2024 - D - 392

**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°6**

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, la délibération n°285 du conseil communautaire du 13 décembre 2012 approuvant 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,

Vu, la délibération n°73 du conseil communautaire du 20 février 2014 approuvant l'avenant n°1 afin d'intégrer au périmètre de la convention plusieurs parcelles appartenant à l'îlot Barrouilhet,

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

Vu, la délibération n°313 du conseil communautaire du 29 juin 2017 approuvant l'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.

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

Vu, la délibération n°234 du conseil communautaire du 7 octobre 2021 approuvant l'avenant n°5 afin de prendre en compte les modifications des modalités d'octroi de la minoration foncière pour la sortie opérationnelle du projet de développement de logements sur le site de l'îlot du Port et la prorogation de la convention jusqu'à la date du 31 décembre 2025.

Vu, la délibération du conseil communautaire portant délégation de fonction au président,

Vu, l'arrêté n°90 du 23 mars 2022 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Pascal MONIER en sa qualité de conseiller délégué membre du bureau, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

Considérant qu'en raison de contraintes techniques (travaux de démolition des superstructures, confortement du mur de soutènement rue de Bordeaux et dépollution de certaines terres), ayant entraîné un retard nécessitant de prolonger la durée de la convention,

DECIDE

Article 1^{er} – Est approuvé l'avenant n°6 à la convention d'adhésion-projet n°16-12-019, portant sur la maîtrise foncière liée au Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine avec la commune d'Angoulême, GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Article 2 – L'avenant n°6 a pour objet de fixer l'échéance de la convention au 31 décembre 2025. Pour rappel, GrandAngoulême est signataire de la convention au titre de ses compétences en matière d'équilibre social de l'habitat (programme local de l'habitat) et en matière d'aménagement de l'espace communautaire (PLUI, urbanisme), mais n'intervient pas financièrement.

Article 3 - Monsieur le directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le

06 DEC. 2024

Pour le Président,
Le conseiller délégué, membre du bureau

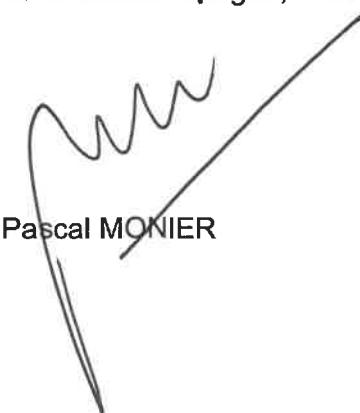
Reçu en Préfecture

Le: 6 DEC. 2024

Affiché ou notifié

Le : **06 DEC. 2024**

Pascal MONIER

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pascal MONIER", is written over a stylized, wavy line that extends from the right side of the page towards the left, ending near the name.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2022-2027



**AVENANT N°6
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 ANGOULÈME 2020 » (SCPU)**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÈME (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÈME

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, ANGOULÈME Cedex représentée par son **Maire Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par la 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 ANGOULÈME Cedex -représentée par son **Président, Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une décision 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°B-2024-186 en date du 09 octobre 2024,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, 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 îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Quatre avenants successifs, dont le dernier en date du 16 novembre 2021, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024.

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 (îlots 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'entreprises très dégradées situées à l'échelle du site de l'îlot du Port localisé 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 démolí et prêt à l'emploi aux opérateurs. 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. Au regard des nombreuses contraintes techniques auxquelles ce projet a été confronté et les difficultés de l'opérateur à faire aboutir ce projet, deux avenants ont été signés à la promesse de vente initiale en vue de proroger les délais de réalisation.

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'îlot 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. *La cession de ce site est prévue avant la fin de l'année 2024 à la ville d'Angoulême.*

L'opération à l'échelle de l'îlot 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 3,8 millions d'euros. Ce déficit déjà conséquent a été alourdi par le lancement par l'EPF NA au cours de l'année 2023 d'un chantier de confortement du mur de soutènement situé rue de Bordeaux ainsi que la dépollution de certaines terres polluées. Ce marché a fait l'objet de trois avenants au regard de découvertes, en cours de chantier, de nouvelles terres polluées en forte quantité.

Ainsi, ce retard pris dans les travaux cumulés à diverses modifications apportées par l'opérateur à son projet ont un impact sur le calendrier de cessions initialement prévus en décembre 2024. Compte tenu des incertitudes liées notamment à l'obtention du permis de construire modifiant par le groupe Duval dans les délais sur les tranches 1 et 2 du projet et sachant que le permis de construire de la tranche 3 du projet ne sera pas purgé de tout recours avant la fin de l'année 2024 (*condition pour Duval pour acquérir ce foncier*), *il convient de prévoir une prolongation de la convention pour une durée d'un an même si l'objectif reste une clôture de cession des tranches 1 et 2 du projet avant la fin de l'année 2024.*

Une convention financière avait été signée entre la ville d'Angoulême et l'EFP NA pour amortir le déficit financier de cette convention opérationnelle. Dans ce cadre, deux appels de fonds à hauteur de 848 162€ HT. A préciser que le dernier appel de fonds prévu pour être levé en 2024 ne l'a pas été dans la mesure où la somme à prélever aurait été trop importante par rapport au reste à charge dû par la ville d'Angoulême. Compte tenu de son montant, l'acquisition par la ville d'Angoulême de l'opération « Barrouilhet » devrait clôturer cette convention financière rendant inutile le dernier appel de fonds.

Dans le même temps, la date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2024 ne permettant pas la poursuite des interventions sur les différents sites de projets, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention jusqu'en décembre 2025.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DUREE

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

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2025**. 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.

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

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

L'Établissement Public Foncier
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 Pierre BRUNHES
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 : Avenant n°5 à la convention

Annexe n° 7 : Délibération du CA de l'EPFNA du 28 mai 2021 – Attribution de minoration sur le projet de l'ilot du Port