

**EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN  
RENFORCE ACQUISITION D'UN IMMEUBLE  
CADASTRÉ SECTION AX711 et AX712 – LOTS N°9,  
37, 40, 42 et 43 SIS 20 RUE DE LA TOUR  
D'Auvergne A ANGOULEME**

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°094 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,

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°6 du conseil du 20 février 2025 ;

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°45 du conseil du 27 mars 2025 ;

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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°2025-0109, portant sur l'aliénation d'un immeuble appartenant à Madame PAUTE Anne, parcelles AX711 et AX712 – LOTS n°9, 37, 40, 42 et 43, situé au 20 rue de la Tour d'Auvergne, centre commercial de Bel Air, d'une superficie de 78.64 m<sup>2</sup> (loi Carrez), envoyée par maître CHAUVEAU Antoine, notaire à Soyaux, en mairie d'Angoulême, en date du 21/02/2025 ;

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 l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP de Charente-Maritime n'est pas nécessaire, la vente portant sur un local commercial se situant en secteur de droit de préemption urbain simple et le montant de la vente étant inférieure à 180 000 € ;

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 des cellules de l'ancien centre commercial restent à acquérir, dont le bien objet de la vente notifiée ;

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 que ce site a fait l'objet, en 2022, d'une étude de reconversion qui a permis d'avoir un état des lieux des bâtiments, de concerter et de définir les enjeux et objectifs de reconversion en partenariat avec la commune et les autres partenaires publics (Centre social du quartier, bailleurs, conseil citoyen de Bel Air – Grand Font, autres associations de médiation et d'éducateurs de rue) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment A, une partie du foncier est déjà maîtrisée 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 est en grande partie maîtrisé par des acteurs publics, comme la ville d'Angoulême, maître d'ouvrage au sein de l'ORU, GrandAngoulême souhaiterait poursuivre la reconversion d'une partie des lots non encore maîtrisés en pôle de services à destination des habitants, la volonté étant de redynamiser le site en offrant, aux habitants, un lieu plus convivial, vivant et de proximité ;

Considérant que deux lots d'habitation ne sont toujours pas maîtrisés dans le bâtiment A et un lot commercial dans le bâtiment C, objet de la DIA déposée par maître CHAUVÉAU ;

Considérant la visite de l'immeuble cédé réalisée le 11 avril 2025 ;

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, impulser un pôle multi-services de proximité, dans l'intérêt général et en réponse aux besoins des habitants en matière d'accès aux droits, aux soins, à la culture et autres services de proximité. De plus, sa réhabilitation permettra de recycler ce foncier en déshérence ;

## **DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** - Le droit de préemption urbain est exercé afin d'acquérir l'immeuble appartenant à Madame PAUTE Anne, parcelles AX711 et AX712 – LOTS n°9, 37, 40, 42 et 43, situé au 20 rue de la Tour d'Auvergne, centre commercial de Bel Air - Grand Font, commune d'Angoulême, d'une superficie de 78.64 m<sup>2</sup> (loi Carrez), objet de la DIA n°109 en date du 21 février 2025.

**Article 2** - Le prix d'acquisition est celui fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner et aux conditions de celle-ci, soit 40 000 € plus une commission à la charge de l'acquéreur de 4 000€.

**Article 3** - La dépense de 44 000 € est inscrite sur l'exercice en cours, sur le budget de la DPPE - MSFI.

**Article 4** - 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 5** - La présente décision d'exercice du droit de préemption urbain 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.

**Article 6** : La présente décision d'exercice du droit de préemption urbain fera l'objet d'un affichage au siège de GrandAngoulême durant un délai de 2 mois à compter de sa notification et de sa transmission en préfecture.

Angoulême, le 19 MAI 2025

Pour le Président,  
Le Vice-président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hassane ZIAT', written over a large, stylized blue scribble or stamp.

Hassane ZIAT

Reçu en Préfecture

le : 19 MAI 2025

Affiché ou notifié

le : 19 MAI 2025