

DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

25, Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME
Tél. 05 45 38 60 60 – Fax : 05 45 38 60 59

Direction Attractivité Economie Emploi
- Urbanisme opérationnel
C.Nelet - AM
N° 2018-D-334

DELEGATION DE L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) - DIA N°628 - COMMUNE D'ANGOULEME

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;

- Vu la délibération n°1 du conseil communautaire du 5 janvier 2017 portant élection de Monsieur Jean-François DAURE en qualité de Président de la nouvelle intercommunalité issue de la fusion des communautés de communes Braconne et Charente, Charente Boême Charraud, Vallée de l'échelle et de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême ;

- Vu la délibération n°36 du conseil communautaire du 19 janvier 2017 portant délégation d'attributions au président modifiée ;

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

- Vu la délibération n°63 du conseil communautaire du 19 janvier 2017 par laquelle le Président peut déléguer le droit de préemption urbain au cas par cas à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

- Vu l'arrêté n°63 du 11 juillet 2018 de Monsieur le Président déléguant à M. Roland VEAUX une partie de ses attributions ;

- Vu la convention opérationnelle n° CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020 conclue entre la ville d'Angoulême, la communauté d'agglomération de GrandAngoulême et l'EPF ;

- Vu la délibération n°285 du conseil communautaire du 13 décembre 2012 approuvant l'avenant à la convention cadre Habitat et les avenants aux conventions projets "ZAC Gare et « Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine (GDF SUEZ) / SCPU » ;

- Vu la délibération n°464 du conseil communautaire du 28 septembre 2017 portant sur la délégation du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune d'Angoulême : modification de la délibération n°204 du 25 juin 2015 ;

- Vu le Plan Local d'urbanisme de la commune d'Angoulême établissant les zones U et AU ;

- Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2018-628 de la SA ENGIE déposée par Maître COURTET Frédéric, notaire à PARIS 8ème, en date du 27/07/2018, sur la commune d'Angoulême ;

DECIDE :

Article 1^{er} : L'EPF a expressément sollicité la possibilité d'exercer le droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation du bien de la SA ENGIE objet de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 2018- 628 ci-jointe.

Article 2 : Le bien, objet de la DIA susmentionnée, se situe dans le périmètre où 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.

Article 3 : La convention opérationnelle n° CCA 16-12-019 a été signée par la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine afin de conduire, sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs ilots dégradés, à l'entrée du centre-ville d'Angoulême.

Le site Inter-quartiers (friche ENGIE), situé rue de Bordeaux, a été identifié dans les périmètres d'intervention de cette convention.

D'une superficie d'un hectare et demi, il est constitué de plusieurs bâtiments désaffectés en voie de dégradation et inoccupé depuis 2009. Il constitue aujourd'hui une véritable friche, avec un potentiel important de développement urbain à proximité immédiate du centre-ville.

Situé sur un des axes principaux et au pied du plateau, il impacte de manière négative le paysage urbain à la fois depuis la rue de Bordeaux et depuis le centre-ville (halles).

Il est, de plus, caractérisé par la présence de plusieurs poches de pollution du sous-sol, liées à son ancien usage de dépôt de gaz, qui posent des enjeux à la fois en terme environnemental et de sécurité pour la population.

Enfin, le site est intégré au périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU d'Angoulême (OAP n°3 – Site inter-quartiers). Celle-ci prévoit, notamment sur le site, la mise en place de liaisons entre la ville haute, la gare, le fleuve et le quartier de l'Houmeau, la création de logements, l'accueil d'activités à dominante tertiaire ainsi que la mise en place d'un espace public et d'une trame paysagère.

Une intervention, sur ce site, s'inscrit dans la démarche de requalification des quartiers de la gare et de l'Houmeau engagée par GrandAngoulême et par la Ville d'Angoulême.

Cette acquisition par de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine est nécessaire à l'intervention foncière sur ce site.

Article 4 : En conséquence, le droit de préemption urbain est délégué à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en vue de l'acquisition du bien de la SA ENGIE, sis, 9 Rue de Bordeaux et 1 Rue Ulysse Gayon, parcelle cadastrée section AP, n°315.

Le droit de préemption urbain ainsi délégué pourra être exercé pendant un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la DIA par le titulaire du droit de préemption, soit jusqu'au 27/09/2018, en ce qui concerne le bien objet de la présente délégation. Ce délai peut toutefois être provisoirement suspendu conformément aux articles L.213-2 et R213-7 du code de l'urbanisme.

Article 5 : La présente décision portant délégation du droit de préemption urbain est notifiée à son bénéficiaire et transmise au contrôle de légalité.

Angoulême, le **12 septembre 2018**

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le **20/09/2018**
Publié ou notifié,
Le **20/09/2018**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

18-618



N° 10072*02

Ministère chargé
de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

**Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)**

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2)) ☒Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)) ☐Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4)) ☐

**Demande d'acquisition
d'un bien (1)**

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) ☐Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3) ☐

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

27 JUL. 2018

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

ENGIE

Forme juridique

Société Anonyme

Nom, prénom du représentant Madame Oriane VALADE

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

1 place Samuel de Champlain

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

92400

Localité

COURBEVOIE

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien (voir note annexe 1)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

Superficie totale du bien

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section

N°

Lieu-dit (quartier, arrondissement)

Superficie totale

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI ☒NON ☐

C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti ☐ Bâti sur terrain propre ☒ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire ☐

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres

Prés

Vergers

Vignes

Bois

Landes

Carrières

Eaux

Jardins

Terrains à bâtir

Terrains d'agrément

Sol

Bâtiments vendus en totalité (9) ☒ voir note annexe 1

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux ☐ :

Appartements ☐ :

Autres locaux ☐ :

Vente en lot de volumes ☐

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10) ☐

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	☐
							Moins de 4 ans	☐
						Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	☐
							Moins de 10 ans	☐

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation ☐ professionnel ☐ mixte ☐ commercial ☐ agricole ☐ autre (préciser) : ☒ : voir note annexe 2

Occupation

par le(s) propriétaire(s) ☒ par un (des) locataire(s) ☐ sans occupant ☐ autre (préciser) : ☐ :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI ☒ NON ☐

Préciser la nature Voir note annexe 3

Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique ☐ à terme (préciser) ☐

si commission, montant : ☐ €

TTC ☐ HT ☐ A la charge de : Acquéreur ☐ vendeur ☐

Paiement en nature ☐

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère ☐

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser) ☐

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser) ☐

Echange ☐

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société ☒

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté (Voir note annexe 4)

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire ☐

Estimation du terrain Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession ☐

2 – Adjudication (13)

Volontaire ☐ Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire ☐

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage ☐

Date et lieu de l'adjudication Montant de la mise à prix €

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) ☐

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués ☒

Nom, prénom de l'acquéreur (15) SPEED REHAB Société par actions simplifiées

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie 1 Extension Type de voie place

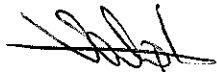
Nom de voie Samuel de CHAMPLAIN Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 92400 Localité COURBEVOIE

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A ☐

A Paris Le 25 juillet 2018 Signature et cachet s'il y a lieu



H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Frédéric COURTET

Qualité Notaire mandataire

Adresse

N° voie 9 Extension Type de voie

Nom de voie Rue d'Astorg Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 75008 Localité PARIS

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A ☐

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile ☒

J. Observations

(Voir note annexe 5)

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du conseil départemental dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
- l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

- la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;
- les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant
- locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

Commune :
ANGOULEME (015)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 5374 P
Document vérifié et numéroté le 13/12/2017
APTCG COGNAC
Par Jacques BORDESOULES
Géomètre cadastré
Signé

PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe
CS 72513 SOYAUX
16025 ANGOULEME CEDEX
Téléphone : 0545975700
Fax : 0545975861
ptgc.charente@dgifp.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'ornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.
A , le

Section : AP
Feuille(s) : 000 AP 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 13/12/2017
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par QUARTA (2)
Réf. :
Le 08/12/2017

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est étranger du propriétaire (mandataire, avoué, représentant autorisé de l'autorité expropriant, etc...)



NOTE ANNEXE N° 1 - B. SITUATION DU SITE et C. DESIGNATION DU SITE

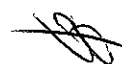
Un terrain sis à ANGOULEME (Charente), rue de Bordeaux, figurant au cadastre, savoir :

<i>Section</i>	<i>Numéro</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>
AP	1002	9 rue de Bordeaux	13.749 m ²
AP	668	9 rue de Bordeaux	301 m ²
AP	315	1 rue Ulysse Gayon	101 m ²
Total			14.151 m ²

La parcelle cadastrée section AP numéro 1002 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée section AP numéro 670, lieudit "9 rue de Bordeaux" d'une contenance de 15.692 m².

Les BIENS consistent en des constructions désaffectées, savoir :

- Un bâtiment A et B à usage principal de bureaux, édifié sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de six étages pour une surface utile de 2 702 m² environ et d'une emprise au sol de 669 m² environ
- Un bâtiment C à usage principal de - stockage/atelier, édifié sur un niveau de rez-de-chaussée pour une surface utile de 1.076 m² environ et d'une emprise au sol de 1 022 m² environ
- Un bâtiment D à usage principal de bureaux, édifié sur un niveau de rez-de-chaussée et de deux étages, pour une surface utile de 1 310 m² environ et d'une emprise au sol de 833 m² environ,
- Un bâtiment E à usage principal de stockage/atelier, édifié sur un niveau de rez-de-chaussée et d'un étage, pour une surface utile de 754 m² environ et d'une emprise au sol de 452 m² environ
- Un bâtiment G à usage principal de bureaux, édifié sur un niveau de rez-de-chaussée et d'un étage, pour une surface utile de 917 m² environ et d'une emprise au sol de 732 m² environ
- Un bâtiment H à usage principal d'habitation, édifié sur un rez-de-chaussée et de deux étages, pour une surface de 105 m² environ et d'une emprise au sol de 71 m² environ



Et sur lequel sont implantés :

- Un poste de détente gaz et ses canalisations
- Des réseaux électriques souterrains

NOTE ANNEXE N° 2 - D. USAGE ET OCCUPATION

USAGE DU BIEN :

Les BIENS consistent en des constructions désaffectées, savoir :

- Un bâtiment A et B à usage principal de bureaux,
- Un bâtiment C à usage principal de - stockage/atelier,
- Un bâtiment D à usage principal de bureaux ,
- Un bâtiment E à usage principal de stockage/atelier,
- Un bâtiment G à usage principal de bureaux,
- Un bâtiment H à usage principal d'habitation.

OCCUPATION DU BIEN

Les BIENS sont libres de toute occupation.



NOTE ANNEXE N° 4 - F. MODALITES DE LA CESSION

La Société Bénéficiaire prendra les Actifs, dans l'état où ils existeront à la Date d'Effet de l'Apport, y compris les objets mobiliers et le matériel, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre la Société Apporteuse, notamment en ce qui concerne, soit l'état des immeubles dépendant des Actifs et les vices de toute nature, apparents ou cachés, soit enfin la désignation ou les contenances indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence en contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de la Société Bénéficiaire.

La cession interviendra aux conditions spécifiques liées à l'environnement – la pollution du Bien, les restrictions d'usages et contraintes en découlant et enfin relatives à l'amiante décrites en Annexe 5.

En particulier, l'apport intervient à la condition de mise en place du dispositif de tiers demandeur prévu par les dispositions des articles L. 512-21 et R. 512-76 et suivants du Code de l'environnement : Ainsi la Société Bénéficiaire se substituera aux obligations de dernier exploitant de la Société Apporteuse, et notamment concernant ses obligations au titre de la réalisation des travaux de réhabilitation.

Un contrat a été signé en date du 23 mai 2018 entre la Société Bénéficiaire et la Société Apporteuse et l'Acquéreur afin de fixer les droits et obligations entre les parties visant à ce que la Société Bénéficiaire se substitue pleinement à la Société Apporteuse, ce transfert devant être acté par l'Administration dans le cadre d'arrêtés préfectoraux.

Le type d'usage que la Société Bénéficiaire proposera, au titre de l'article R. 512-76 du Code de l'environnement, sera **un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation.**

Le transfert de responsabilité entre la Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire consiste en un transfert total des obligations à la Société Bénéficiaire, y compris les mesures de surveillances in situ et ex situ.

Le Bien apporté est évalué à un prix de DEUX CENT TRENTÉ MILLE EUROS (230.000,00 EUR)

Le coût total des travaux de réhabilitation, pour un usage comparable à la dernière période d'exploitation résultant de la reprise par la Société Bénéficiaire des engagements de dernier exploitant est estimé, hors aléa, à 41.000,00 EUR et à 53.000,00 EUR en tenant compte d'un facteur de risque usuel de 30%.

A titre indicatif, au jour de l'apport, les coûts de suppression des causes ayant rendues nécessaires les restrictions et précautions d'usage (visées dans l'annexe 5) et le coût total des travaux de déconstruction et de désamiantage pour le bien sont estimés à 900.000,00 EUR.

