

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 JUN 2018**

Délibération
n° 2018.06.200

**Foncier - Convention
d'action foncière
entre
GrandAngoulême,
l'Etablissement
Public Foncier et la
commune de La
Couronne**

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

Date d'envoi de la convocation : **22 juin 2018**

Secrétaire de séance : Jean-Marc CHOISY

Membres présents :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Anne-Sophie BIDOIRE, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Catherine BREARD, Gérard BRUNETEAU, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Jean-Claude COURARI, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Denis DUROCHER, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Fabienne GODICHAUD, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Pierre LEGER

Ont donné pouvoir :

Anne-Marie BERNAZEAU à Fabienne GODICHAUD, Michel BUISSON à Christophe RAMBLIERE, Georges DUMET à Thierry MOTEAU, François ELIE à Patrick BOURGOIN, Joël GUITTON à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Pascal MONIER à Philippe VERGNAUD, Jean-Philippe POUSSET à Vincent YOU

Suppléant(s) :

Thierry HUREAU par Pierre LEGER

Excusé(s) :

Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, Michel BUISSON, Bernard CONTAMINE, Françoise COUTANT, Georges DUMET, François ELIE, Michel GERMANEAU, Joël GUITTON, Philippe LAVAUD, Pascal MONIER, Jean-Philippe POUSSET, Eric SAVIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 JUIN 2018

**DELIBERATION
N° 2018.06.200**

FONCIER

Rapporteur : Monsieur VEAUX

**FONCIER - CONVENTION D'ACTION FONCIERE ENTRE GRANDANGOULEME,
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET LA COMMUNE DE LA COURONNE**

La commune de La Couronne a contractualisé à plusieurs reprises avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour différents projets : la redynamisation et la revalorisation de son centre-ville notamment de l'avenue de la Libération, le renouvellement urbain de L'Etang des Moines et le projet de densification urbaine sur La Contrie.

Il est proposé désormais de fusionner ces différentes conventions sous une seule et même nouvelle convention, rassemblant l'ensemble des projets structurants engagés par la commune de La Couronne en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

A ce titre, l'EPF avait déjà signé des conventions opérationnelles tripartites avec la commune de La Couronne et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême à savoir :

- Convention projet n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre 16-14-002 visant à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre bourg (et ses avenants n°1, n°2 et n°3),
- Convention projet n°CP 16-11-003 portant sur la ZAC de La Contrie (et ses avenants n°1, n°2),
- Convention opérationnelle n°16-16-062 de reconversion de friche industrielle

Le projet global de développement de la commune de La Couronne, décliné au sein du projet de convention ci-joint, se traduit par trois principaux projets structurants détaillés ci-après :

- **La revitalisation du centre-ville par des opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain notamment à l'échelle du quartier de l'étang des Moines localisé à proximité immédiate du centre-ville.** L'intervention de l'EPF dans le cadre de ce projet « centre-ville » porte également sur la requalification du quartier de l'Etang des Moines poursuivant notamment un objectif principal de développement de la mixité sociale à l'échelle de ce quartier et du centre-ville ;
- **La requalification d'un ancien site industriel désaffecté :** La commune envisage de requalifier un site industriel structurant à l'échelle de l'agglomération, situé au Nord de la commune, présentant des enjeux de réinsertion conséquents tant sur le plan économique, patrimonial ou d'habitat. Ce site industriel est notamment composé d'anciennes bâtisses, aujourd'hui inoccupées sur lesquelles pourraient être développées des opérations de logements qui profiteraient d'une accessibilité intéressante à la RN 10 et d'une proximité immédiate avec le centre-ville (commerces, services...). Enfin, la reconversion de ce site industriel devra nécessairement prendre en considération sa valeur patrimoniale indéniable qui forge l'identité de la commune de La Couronne. Ce patrimoine se révèle être tant industriel (cimenterie, hangars...) que religieux (abbaye).
- **L'aménagement d'un nouveau quartier urbain au niveau du site de La Contrie.**

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême

maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

La commune de La Couronne, la communauté d'agglomération et l'EPF décident, d'un commun accord, de résilier :

- La convention projet n° CCA 16-14-018 signée le 14 novembre 2014 et ses avenants n°1, n°2 et n°3 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF
- La convention projet n°CP 16-11-003 signée le 19 juillet 2011 et ses avenants n°1 et n°2 entre la Commune de La Couronne et l'EPF,
- La convention opérationnelle n°16-16-062 signée le 1^{er} juin 2017 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF

En conséquence, la commune de La Couronne et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre desdites conventions opérationnelles sont transférés en totalité sur la nouvelle convention.

Sur l'ensemble de cette nouvelle convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 5 000 000 € HT.

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 durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

Vu l'avis favorable de la commission proximité, équilibre et identité territoriale du 19 juin 2018,

Je vous propose :

D'APPROUVER l'abrogation des conventions suivantes afin de les fusionner en une seule et même nouvelle convention :

- La convention projet n° CCA 16-14-018 signée le 14 novembre 2014 et ses avenants n°1, n°2 et n°3 entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération de GrandAngoulême et l'EPF
- La convention projet n°CP 16-11-003 signée le 19 juillet 2011 et ses avenants n°1 et n°2 entre la commune de La Couronne et l'EPF,
- La convention opérationnelle n°16-16-062 signée le 1^{er} juin 2017 entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPF

D'APPROUVER la convention tripartite entre l'Etablissement Public Foncier, la commune de La Couronne et GrandAngoulême portant sur le territoire de La Couronne

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer ladite nouvelle convention ainsi que tout acte à intervenir dans le cadre des présentes.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 05 juillet 2018	<u>Affiché le :</u> 05 juillet 2018

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX – représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « L'EPCI » ou "Grand Angoulême"

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 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-2016-74 en date du 25 novembre 2016,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

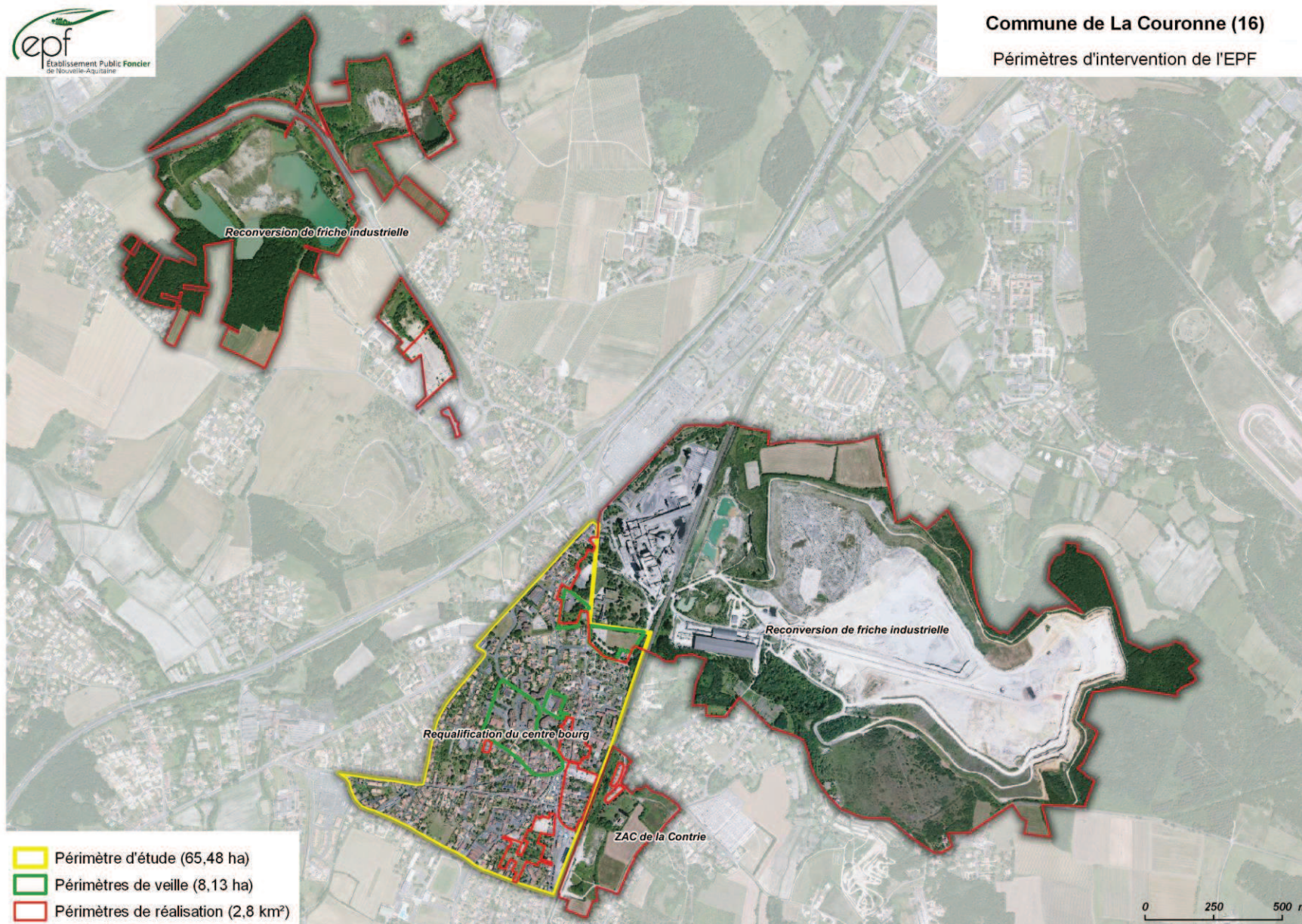
d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Commune de La Couronne (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

Cette nouvelle convention vise à rassembler l'ensemble des projets structurants engagés par la commune de La Couronne à l'échelle de son centre-ville en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine à savoir :

- La revitalisation du centre-ville de La Couronne et du quartier de l'étang des Moines
- La requalification d'un vaste site industriel vacant situé en entrée de ville
- L'aménagement d'un nouveau quartier urbain au niveau du secteur de La Contrie,

A ce titre, l'EPF avait déjà signé des conventions opérationnelles tripartites avec la commune de La Couronne et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême à savoir :

- Convention projet n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre 16-14-002 visant à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre bourg entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2 et n°3),
- Convention projet n°CP 16-11-003 portant sur la ZAC de La Contrie entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2),
- Convention opérationnelle n°16-16-062 de reconversion de friche industrielle entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

La Commune de La Couronne

Avec environ 7 636 habitants (Population Municipale 2014), la commune de La Couronne, située au sud-est d'Angoulême voit sa population régulièrement progresser depuis les années 2000.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a pourtant mis en évidence sur la commune un taux de vacance relativement élevé (6,4% en 2014). Ce diagnostic a également montré sur la commune une part importante de parc privé potentiellement indigne (PPPI) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 5,8 % du parc privé étaient considérés comme potentiellement indignes (2 200 logements PPPI sur l'Agglomération en 2011 selon FILOCOM).

Au regard des dispositions prévues à l'article 55 de la loi SRU, la commune, avec un taux de 22,26 % de logements sociaux, atteint les 20% de logements sociaux demandés. Il s'agit pour la commune de continuer à produire de manière à maintenir ces 20% de logements sociaux, mais également et surtout d'offrir à la population des logements de qualité, accessibles en termes de loyers et de charges, correspondants aux attentes actuelles de la population.

Le nouveau PLH s'est fixé un objectif de production de 700 nouveaux logements par an sur Grand Angoulême en s'attachant à proposer une offre de logement de qualité, adapté aux besoins tout en limitant la consommation de l'espace et l'étalement urbain, en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées. L'intervention en matière de renouvellement doit être privilégiée à travers notamment :

- ◆ le renouvellement des logements vétustes ou de quartiers dégradés ;
- ◆ la remise sur le marché des logements vacants ;
- ◆ un rééquilibrage de la production de logement social entre les communes, notamment la commune de La Couronne ;

- ◆ la recherche des potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches ;
- ◆ le développement de la production d'hébergement d'urgence.

Afin de répondre aux objectifs du PLH intercommunal pour la période 2014-2020, soit une **production annuelle de logements de 82 logements tous statuts confondus dont 9 logements sociaux**, la commune de La Couronne souhaite intervenir prioritairement en renouvellement urbain du parc existant, ancien et obsolète, et en densification dans son centre-ville.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

Le Projet de la Commune :

Le projet global de développement de la commune de La Couronne se traduit par trois principaux projets structurants détaillés ci-après :

- . La revitalisation du centre-ville par des opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain notamment à l'échelle du quartier de l'étang des Moines localisé à proximité immédiate du centre ville**
- . La requalification d'un ancien site industriel désaffecté**
- . L'aménagement d'un nouveau quartier urbain au niveau du site de La Contrie**

Le projet de revitalisation du centre-ville de La Couronne

La commune de La Couronne souhaite engager un projet ambitieux de revitalisation de son centre-ville. A ce titre, la commune a identifié différents îlots où propriétés en déshérence sur lesquels elle souhaiterait développer des opérations de logements en renouvellement urbain et en réhabilitation dans un objectif de mixité sociale.

L'intervention de l'EPF dans le cadre de ce projet « centre-ville » porte également sur la requalification du quartier de l'Etang des Moines poursuivant notamment un objectif principal de développement de la mixité sociale à l'échelle de ce quartier et du centre-ville.

Le projet de reconversion d'un vaste site industriel

La commune envisage de requalifier un site industriel structurant à l'échelle de l'agglomération, situé au Nord de la commune, présentant des enjeux de réinsertion conséquents tant sur le plan économique, patrimonial ou d'habitat.

Tout d'abord, la reconversion de ce industriel présente un réel intérêt en vue du déploiement potentiel d'activités économiques. Certaines emprises de ce site profitent notamment d'une localisation intéressante à proximité d'un échangeur de la Route Nationale 10 et d'un centre commercial d'envergure communautaire. Ainsi, les activités économiques qui pourraient être déployées sur ces emprises profiteraient de cette visibilité et de cette accessibilité. Par ailleurs, ce site industriel est également constitué d'anciennes carrières, parfois bien situées à l'échelle communautaire, sur lesquelles le développement de zones d'activités pourrait également être envisagées à l'échelle communautaire.

Certaines emprises de ce site industriel, jouxtant le nord du centre-ville de La Couronne par la rue Léonard Jarraud, présentent des enjeux conséquents le développement d'opérations d'habitat en renouvellement urbain ou en réhabilitation de l'existant. En effet, ce site industriel est notamment composé d'anciennes bâtisses, aujourd'hui inoccupées, sur lesquelles pourraient être développées des opérations de logements qui profiteraient d'une accessibilité intéressante à la RN 10 et d'une proximité immédiate avec le centre-ville (commerces, services...).

Enfin, la reconversion de ce site industriel devra nécessairement prendre en considération sa valeur patrimoniale indéniable qui forge l'identité de la commune de La Couronne. Ce patrimoine se révèle être tant industriel (cimenterie, hangars...) que religieux (abbaye).

Le projet d'aménagement d'un nouveau quartier au niveau du site de La Contrie

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ l'aménagement du site de La Contrie dans le respect des objectifs du PLH et reposant sur les principes suivants :
 1. créer une unique voie primaire parallèle à la pente afin de desservir la partie plus haute, une autre voie parallèle à la ligne TGV permettra de desservir le pied du coteau
 2. créer des cheminements piétons paysagers perpendiculaires à la pente selon des axes visuels ou fonctionnels intéressants
 3. Inscrire le bâti dans la pente et le paysage en favorisant les formes urbaines plus denses au pied du coteau
 4. Privilégier l'implantation d'activités tertiaires au pied du coteau
- ◆ inscrire le quartier dans une démarche avec des exigences environnementales et mettant l'accent sur :
 1. la qualité du bâti
 2. la qualité des espaces publics
 3. la priorité donnée aux déplacements doux
 4. la limitation de l'empreinte écologique

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres-bourgs, les centres-villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres-bourgs et des centres-villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre-bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Grand Angoulême rappelle la politique développée à travers la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 02 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- le développement du parc locatif aidé ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;

- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

1.2. – RESILIATION DES CONVENTIONS ET TRANSFERT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

La Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération et l'EPF décident, d'un commun accord, de résilier :

- La convention projet n° CCA 16-14-018 signée le 14 novembre 2014 et ses avenants n°1, n°2 et n°3 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF
- La convention projet n°CP 16-11-003 signée le 19 juillet 2011 et ses avenants n°1 et n°2 entre la Commune de La Couronne et l'EPF,
- La convention opérationnelle n°16-16-062 signée le 1^{er} juin 2017 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF

En conséquence, la Commune de La Couronne et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre desdites conventions opérationnelles sont transférés en totalité sur la présente convention.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

Le périmètre d'études correspond à un périmètre élargi autour du centre-ville de La Couronne comprenant notamment le quartier de l'Etang des Moines.

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

Le périmètre de veille correspond à plusieurs périmètres figurant en vert sur la carte en annexe.

Projet : 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.

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.

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

Ce périmètre correspond à différents sites inscrits en rouge sur la carte en page 2).

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 : Opérations de logements au niveau du site de La Contrie

Sur cette vaste emprise foncière d'environ 10 hectares, il est envisagé l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitations intégrant du logement locatif social, du logement libre ou encore des résidences à destination des séniors et des étudiants.

Projet 4 : 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 5 : Requalification du site industriel

Site d'environ 200 ha comprenant en partie Ouest de la Voie ferrée un ensemble industriel de plusieurs bâtiments, et à l'Est de la Voie Ferrée des bassins et une carrière

La commune de la Couronne et Grand Angoulême souhaitent engager une réflexion préalable sur un projet mixte logement - activité économique, en fonction des contraintes du site telles qu'elles peuvent être analysées. Les éléments précis de projets sur la réutilisation de bâtiments ou d'urbanisation, et de vocation des différentes parties du site, pourront être affinées en fonction de l'analyse.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles des périmètres. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ces périmètres 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.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 5 000 000 € HT (CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES).

Dans le cadre des conventions opérationnelles antérieures, l'EPF a d'ores et déjà réalisé des acquisitions foncières à savoir :

- Convention projet n°CP 16-11-003 portant sur la ZAC de La Contrie entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2) : *L'EPF a réalisé des acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés par acte authentique, pour une surface totale de 92 118 m². A ce jour, l'EPF porte un engagement financier global dans le cadre de cette convention à hauteur de 1 069 493.52 €*
- Convention projet n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre 16-14-002 visant à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre bourg entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2 et n°3). *L'EPF n'a réalisé d'acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés. A ce jour, l'EPF porte un engagement financier global dans le cadre de cette convention à hauteur de 13 152.85 €*
- Convention opérationnelle n°16-16-062 de reconversion de friche industrielle entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine. *L'EPF n'a réalisé d'acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés. A ce jour, l'EPF ne porte aucun engagement financier dans le cadre de cette convention.*

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.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention sera échuë au 31 décembre 2023.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Couronne
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

Jean-François DAURE

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
du Grand Angoulême
représentée par

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n°
20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention