

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025**

Délibération n°2025.12.227

Opération de renouvellement urbain : avenant n°2 à la convention de partenariat financier entre GrandAngoulême, la commune de Bouëx et Logélia Charente – Opération de reconstitution de l'offre "Vigne Blanche"

LE DIX HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ à 16 h 00, 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 a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 12 décembre 2025

Secrétaire de Séance: Jean-Luc MARTIAL

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **51**

Nombre de pouvoirs: **21**

Nombre d'excusés: **3**

Membres présents : Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Alain RHODE, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Michel ANDRIEUX à Xavier BONNEFONT, Véronique ARLOT à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-François DAURE à Fabienne GODICHAUD, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Anthony DOUET à Françoise DELAGE, Valérie DUBOIS à Zalissa ZOUNGRANA, Sophie FORT à Gérard DEZIER, Jean-Luc FOUCHIER à Nathalie DULAIS, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Philippe VERGNAUD, Thierry HUREAU à Francis LAURENT, Michaël LAVILLE à Isabelle MOUFFLET, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Corinne MEYER à Mireille RIOU, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER à Charlène MESNARD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à François ELIE, Catherine REVEL à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean REVEREAULT à Denis DUROCHER, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT,

Excusé(s): Séverine ALQUIER, Frédéric CROS, Chantal DOYEN-MORANGE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DÉCEMBRE 2025

DÉLIBÉRATION
N°2025.12.227

Rapporteur : Madame WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN : AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER ENTRE GRANDANGOULEME, LA COMMUNE DE BOUËX ET LOGELIA CHARENTE – OPERATION DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE "VIGNE BLANCHE"

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI REPOND AUX BESOINS DE TOUS SES HABITANTS ET DE SES COMMUNES

Ambition : HABITAT RAISONNÉ ET ACCESSIBLE

Enjeux : [10399 -1) ACTIONS COURANTES NON VENTILÉES]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 10 : Politiques publiques d'égalité, de cohésion sociale et de développement,

ODD 11 : Accès aux espaces vert et à des lieux publics sûrs, Urbanisation, construction et rénovations durables.

Dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) de Bel Air – Grand Font à Angoulême et de l'Etang des Moines à la Couronne, 210 logements doivent être reconstitués. Cela représente 13 opérations réparties sur 9 communes de GrandAngoulême.

La convention ORU et son annexe, la Charte de la reconstitution de l'offre, fixent les engagements dans le cadre de la mise en œuvre de la reconstitution de l'offre :

- La commune s'engage à céder à l'euro symbolique un terrain d'assiette viabilisé,
- Le bailleur s'engage à injecter 15% de fonds propres dans l'opération,
- GrandAngoulême apporte un soutien financier à la fois à la construction des logements (8 000 € / logement) mais également à l'aménagement du terrain d'assiette (12 000 € / logement),
- Reconstituer l'offre de logements démolis avant de lancer les démolitions.

Etat d'avancement de la reconstitution :

- 7 opérations livrées : Champniers, Le Renouveau à Angoulême, La Garenne et le Treuil à Gond-Pontouvre, Touvre, Mornac, Maine Gagnaud OPH à Ruelle-sur-Touvre,
- 3 opérations en cours de travaux : Maine Gagnaud Logélia à Ruelle-sur-Touvre, Les Anglades à Gond-Pontouvre, Bouëx,
- 3 opérations en phase d'études : Saint-Yrieix sur Charente OPH, Saint-Yrieix sur Charente Logélia, Voeuil et Giget.

La commune de Bouëx a accepté la proposition de densification de l'opération portée par Logélia à Vigne Blanche afin de permettre au bailleur d'équilibrer financièrement son opération. En effet, le contexte topographique du terrain et sa composition géologique implique la mise en œuvre de méthodologies de construction plus coûteuses (micropieux pouvant aller de 6 à 12 mètres de profondeur).

Cette densification impacte financièrement le bilan comptable de l'opération de lotissement impliquant des raccordements concessionnaires supplémentaires, une gestion des eaux pluviales renforcées (agrandissement du bassin de rétention, création de noues supplémentaires...).

De plus, le périmètre du projet se situe en secteur des architectes des bâtiments de France (ABF) et la commune bénéficie d'un accompagnement en matière d'ingénierie par le CERAMA dans le cadre du dispositif « Villages d'Avenir » afin de garantir une qualité paysagère au sein du projet et de préserver la biodiversité existante voire de l'intensifier. Les préconisations faites dans ce cadre ont entraîné quelques surcoûts supplémentaires également.

Selon la note d'instruction de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine datant du 26 mars 2025, la programmation de la reconstitution de l'offre ORU doit être confirmée à 100% à l'été 2025. GrandAngoulême, en tant que porteur de projet des ORU doit s'assurer de la bonne réalisation de la programmation de la reconstitution de l'offre.

C'est pourquoi, il est proposé d'accompagner la commune de Bouëx à hauteur de 80% du montant total hors taxe des surcoûts générés par la densification de l'opération, soit au total 26 140 €.

Pour mémoire, la commune s'est vue attribuée par GrandAngoulême une subvention au titre de l'aménagement foncier de l'opération de reconstitution ORU « Vigne Blanche » de 180 000 €. Cette aide exceptionnelle complémentaire porterait la participation financière totale de l'agglomération à 206 140 € sans modification de l'AP 23 dédiée à la mise en œuvre de l'ORU.

Je vous propose :

D'APPROUVER le soutien financier exceptionnel de GrandAngoulême et **D'ATTRIBUER** un montant de 26 140 € à verser à la commune de Bouëx au titre de l'opération de reconstitution de l'offre Vigne Blanche,

D'APPROUVER l'avenant n°2 à la convention tripartite de participation financière de GrandAngoulême au titre de l'opération de reconstitution de l'offre « Vigne Blanche » à Bouëx modifiant l'article 2 et 4 de ladite convention.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilité à signer les avenants ainsi que tous documents afférents.

Pour : 72 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--



AVENANT N°2 A LA CONVENTION ENTRE GRANDANGOULEME, LA COMMUNE DE BOUEX ET LOGELIA CHARENTE

POUR LA PARTICIPATION A LA REALISATION DE 15 LOGEMENTS (10 PLUS ET 5 PLAIS) EN RECONSTITUTION ORU - OPERATION «LA VIGNE BLANCHE »

VU la délibération n° 2017.10.540 relative au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – Participation financière de GrandAngoulême pour les opérations de renouvellement urbain Bel Air Grand Font à Angoulême et Etang des Moines à La Couronne,

VU la délibération n° D_2018_4_7 du 28 mai 2018 du conseil municipal de la commune de Bouex approuvant la réalisation de l'opération « La Vigne Blanche » à Bouex,

VU la délibération du conseil communautaire n° 2019.12.438 d'approbation de la Convention ORU au titre du NPNRU de Bel-Air Grand Font et Etang des Moines, et la Charte de Reconstitution de l'offre des logements démolis y étant annexée,

VU la délibération n° 2019.04.082 NPNRU - Revalorisation de l'autorisation de programme et des crédits de financements (APCP) et participation financière de GrandAngoulême aux ORU de Bel-Air Grand Font et Etang des Moines,

VU la convention tripartite signée le 4 mai 2020 entre la commune de Bouex, Logélia Charente et GrandAngoulême,

VU la délibération du conseil municipal n°2021_3_3 du 7 juin 2021, approuvant la modification du nombre de logements créés passant de 15 à 20,

VU la délibération n°2021-12-269 modifiant les modalités d'attribution de l'aide à la construction des logements en reconstitution ORU.

VU la délibération n°2025-12-XXX approuvant l'aide financière exceptionnelle attribuée à la commune de Bouex.

Entre

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême, domiciliée 25 boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME cedex et représentée par son Président,
Ci-après dénommée le GrandAngoulême,

Et

La commune de Bouex, représentée par son Maire,

Et

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_227-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

Logélia Charente, représenté par son Directeur Général,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

L'objet est de contractualisé par voie de cette avenant 2, l'aide financière exceptionnelle de GrandAngoulême attribuée à la commune de Bouex.

Ainsi, sont modifiés les articles 2 et 4, les autres articles restent inchangés.

- **Article 2 – CONCOURS FINANCIER DE GRANDANGOULEME**

Bouex et Logélia sollicitent GrandAngoulême afin de participer à la réalisation de ces 15 logements locatifs publics.

➤ **Concernant la reconstitution de l'offre ORU :**

- **Participation à l'aménagement foncier :**

En application du règlement de participation financière de GrandAngoulême dans le cadre des ORU et notamment pour la reconstitution de l'offre des logements démolis (délibération n° 2019-04-082 du 10 Avril 2019) et de la délibération n°2017-10-540 du 18 Octobre 2017, la subvention pour cette opération s'élève à 12 000 € (montant plafond) par logement, soit 180 000 € maximum, calculés comme suit : 12 000 € * 15 logements. Ce montant, correspondant à 100% du coût des VRD ramené au logement, sera limité à la dépense investie par le maître d'ouvrage de l'aménagement foncier dédié à l'opération de reconstitution ORU (acquisition foncière et travaux VRD), dans la limite de 12 000 € par logement.

La commune mettant gracieusement le foncier à disposition du bailleur et ayant pris en charge son aménagement, cette participation financière lui sera versée directement.

- **Participation à la production des logements :**

En application du règlement de participation financière de GrandAngoulême dans le cadre des ORU et notamment pour la reconstitution de l'offre des logements démolis (Délibération n° 2019-04-082 du 10 Avril 2019), de la délibération n°2017-10-540 du 18 Octobre 2017 et la délibération n°2021-12-269, GrandAngoulême accorde une aide forfaitaire pour la production des logements de 8 000 € par logement. La subvention pour cette opération de 15 logements est donc de 120 000 € et sera versée au Bailleur, maître d'ouvrage de l'opération.

- **Contexte de la demande de subvention exceptionnelle :**

La commune de Bouex a accepté la proposition de densification de l'opération portée par Logélia à Vigne Blanche afin de permettre au bailleur d'équilibrer financièrement son opération. En effet, le contexte topographique du terrain et sa composition géologique impliquent la mise en œuvre de méthodologies de construction plus couteuses (micropieux pouvant aller de 6 jusqu'à 12 mètres de profondeur).

Cette densification impacte financièrement le bilan comptable de l'opération de lotissement impliquant des raccordements concessionnaires supplémentaires et une gestion des eaux pluviales renforcées (agrandissement du bassin de rétention, création de noues supplémentaires...).

Le périmètre du projet se situant en secteur ABF, la commune bénéficie d'un accompagnement en matière d'ingénierie par le CEREMA dans le cadre du dispositif

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

« Villages d'Avenir » afin de garantir une qualité paysagère au sein du projet et de préserver la biodiversité existante voire de l'intensifier. Les préconisations faites dans ce cadre ont entraîné également quelques surcoûts supplémentaires.

C'est pourquoi, il est proposé d'accompagner la commune de Bouex à hauteur de 80% du montant total hors taxe des surcoûts générés par la densification de l'opération, soit au total **26 140 €**.

- **Article 4 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION DU GRANDANGOULEME**

GrandAngoulême s'engage à verser sa contribution financière en plusieurs fois tel que décliné comme suit :

- Aide à l'aménagement foncier :

- Un acompte de 50% est versé après signature de la convention sur production du justificatif de lancement des travaux (déclaration d'ouverture de chantier, ordre de service),
- Le solde de 50% après réalisation des aménagements fonciers, sur production du justificatif de réalisation des travaux de VRD (DAACT – Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) et le décompte définitif liées à ces aménagements.

- Aide à la production des logements :

- Un acompte de 50% est versé après signature de la convention sur production du justificatif de lancement des travaux (déclaration d'ouverture de chantier, ordre de service),
- Le solde de 50% est versé en fin de chantier, sur production du justificatif de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire, du décompte de dépenses définitif et détaillé par nature de dépenses visé par le maître d'ouvrage, ou de la DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux).

- Aide complémentaire exceptionnelle :

Concernant l'aide financière exceptionnelle de 26 140 €, cette dernière sera versée en une fois sur production des justificatifs de paiement d'au moins 80 % du montant total facturés des postes de dépenses de surcoûts renseignés par la commune faisant l'objet de cette aide exceptionnelle (cf tableau en annexe).

Fait à Angoulême, le

en trois exemplaires originaux,

Pour GrandAngoulême,
Par délégation, pour le Président,
La vice-présidente,

Pour Bouex,
Le Maire,

Pour Logélia Charente
Le Directeur Général,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_227-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

ANNEXE

Tableau récapitulatif surcouts Opération Vigne Blanche à Bouex :

Surcoûts estimés	Montant HT	Taux de subvention GA	Montant subvention GA
Raccordement électricité	6 575 €	80%	26 140 €
Raccordement électronique	8 120 €		
Ajout 4 regards	5 251 €		
Agrandissement bassin de rétention	6 284 €		
Création d'une noue	1 400 €		
Ajustement 3 regards	5 045 €		
TOTAL base subventionnable	32 675 €		