

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 11 DECEMBRE 2018

Délibération
n° 2018.12.426

**Etablissement public
foncier : convention
opérationnelle « dirac
- centre bourg » -
approbation**

LE ONZE DECEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT à 17h00, 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 : **30 novembre 2018**

Secrétaire de séance : Bernard CONTAMINE

Membres présents :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Catherine BREARD, Gérard BRUNETEAU, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Bernard CONTAMINE, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Karen DUBOIS, Georges DUMET, Denis DUROCHER, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLoux, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Fabienne GODICHAUD, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, Elisabeth LASBUGUES, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Jean-Philippe POUSSET, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Mireille RIOU, Gérard ROY, Eric SAVIN, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU,

Ont donné pouvoir :

Anne-Sophie BIDOIRE à Véronique ARLOT, Patrick BOURGOIN à Danielle CHAUVET, José BOUTTEMY à Isabelle LAGRANGE, Jean-Claude COURARI à Gilbert CAMPO, Jacques DUBREUIL à Denis DOLIMONT, Michel GERMANEAU à Guy ETIENNE, Joël GUITTON à François ELIE, André LANDREAU à Catherine DEBOEVERE, Philippe LAVAUD à Fabienne GODICHAUD, Catherine PEREZ à Gérard BRUNETEAU, Dominique PEREZ à Thierry MOTEAU, Marie-Hélène PIERRE à Bernard DEVAUTOUR, Jean REVEREAULT à Michaël LAVILLE, Bernard RIVALLEAU à Jean-François DAURE, Philippe VERGNAUD à Pascal MONIER

Excusé(s) :

Jean-Marc CHOISY

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 DECEMBRE 2018

**DELIBERATION
N° 2018.12.426**

FONCIER

Rapporteur : Monsieur VEAUX

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER : CONVENTION OPERATIONNELLE « DIRAC - CENTRE BOURG » - APPROBATION

La commune de Dirac sollicite l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF) pour un projet structurant de revitalisation de son centre-bourg par la requalification de la place principale du centre-bourg.

En effet, la commune a décidé d'engager avec l'appui de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de restructuration d'un îlot en centre-bourg, dit l'îlot « Fort et Tranchet ». Cet îlot occupe une position stratégique dans l'organisation urbaine du village. Or, cet espace formé d'une place et de bâtisses vacantes et dégradées est peu qualifié et constitue une entrée brutale du bourg. De plus, le carrefour demeure dangereux au niveau de la visibilité et de la circulation routière.

Ainsi, le projet de la commune serait d'instaurer une nouvelle hiérarchie des voies en transformant le bâti requalifié en espace public pour partie et d'envisager l'implantation de commerces, la création de logements et d'équipements publics communs.

La commune a commencé à acquérir la majorité des bâtisses de l'îlot mais un ancien entrepôt à usage de carrosserie automobile, nécessaire au bon déroulement du projet communal, demeure non maîtrisé.

En ce sens, la commune s'engage dans un conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) et GrandAngoulême.

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la commune et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune 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 commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 250 000€ HT.

La durée de la convention est de 4 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.

Dans la mesure où ce projet de convention correspond aux objectifs du PLH 2014-2020 et à la convention cadre « HABITAT » liant l'EPF et GrandAngoulême,

Vu l'avis favorable de la commission proximité, équilibre et identité territoriale du 5 décembre 2018

Je vous propose :

D'APPROUVER le projet de convention d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Dirac, GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

D'AUTORISER Monsieur le Président, ou la personne dûment habilitée, à signer ladite convention, ainsi que tout acte à intervenir dans ce cadre.

**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> 20 décembre 2018 | <u>Affiché le :</u> 21 décembre 2018 |

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 18
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNES DE DIRAC (16)
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME (16)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Dirac, dont le siège est situé – 239 rue du bourg, 16410 DIRAC – représentée par son Maire, **Monsieur Alain THOMAS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME Cedex – représentée par son président **Monsieur Jean-François DAURE**, dûment habilité par la délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la CA du Grand Angoulême** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 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 Bureau n°B-2016-..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;


d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE DIRAC (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de réalisation (494 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Dirac fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la collectivité et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Dirac

Se situant à 10 kilomètres au Sud-Ouest de la Ville d'Angoulême, la Commune de Dirac est traversée par la route départementale 104 qui relie Sers et Puymoyen mais surtout par la route départementale 939 qui permet de rejoindre Périgueux à Angoulême. La rocade Est d'Angoulême traverse également le Nord du territoire communal. Ce territoire est d'ailleurs relativement dense, pour cause la Commune de Dirac compte plusieurs hameaux et lieux-dits comme le hameau du Got, celui de Puyrajoux ou encore le hameau du Boisseau.

La Commune est néanmoins confrontée ces dernières années à une légère baisse de sa population. A ce titre, elle comptait 1 512 habitants en 2015, soit 24 de moins par rapport à 2010. La tranche d'âge des moins de 45 ans est passée de 796 habitants en 2010 à 697 en 2015. A l'inverse, la tranche d'âge des plus de 60 ans connaît de son côté une hausse de 123 individus sur cette même période, passant de 340 habitants à 463 désormais. Cette dernière tranche représente ainsi 31% de la population communale. Le vieillissement de la population est donc une problématique à laquelle la Commune de Dirac est confrontée.

Parallèlement, on relève la construction de 10 logements supplémentaires entre 2010 et 2015, le nombre total étant passé de 626 à 636. D'ailleurs, le taux de vacance a connu une diminution d'un point sur ces 5 dernières années avec une moyenne de 4,3% en 2015. En comparaison, ce taux de vacance reste inférieur par rapport à celui du département de la Charente qui s'élève à 10,4% du parc de logements. Cette dynamique immobilière n'est donc pas en corrélation avec la tendance démographique négative.

Economiquement, la Commune bénéficie d'une activité agricole importante grâce à la viticulture. De plus, la Commune accueille notamment sur son territoire une entreprise de construction de maisons individuelles, un carrossier, plusieurs entreprises de maçonnerie, un restaurant « Fish & Chips », un hôtel, un apiculteur, une esthéticienne à domicile et une entreprise de transport mais également plusieurs services comme une aire de camping-cars, une A.D.M.R, des arrêts de bus reliant Angoulême ou encore une école élémentaire.

En outre, le Château féodal de Dirac arborant deux tours médiévales est visible depuis la vallée de l'Anguienne. L'Eglise Saint-Martial du centre-bourg construite au XIIème siècle et remaniée au XVème siècle est classée Monument Historique depuis 1913. Enfin, la commune est traversée, via la forêt de Dirac, par deux sentiers de Grande Randonnée.

Le Projet de la Commune

La Commune de Dirac sollicite l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour un projet structurant de revitalisation de son centre-bourg par la requalification de la place principale du centre-bourg.

En effet, la Commune a décidé d'engager avec l'appui de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de restructuration d'un îlot en centre-bourg, dit l'îlot « Fort et Tranchet ». Cet îlot occupe une position stratégique dans l'organisation urbaine du village. Or, cet espace formé d'une place et de bâtisses vacantes et dégradées est peu qualifié et constitue une entrée brutale du bourg. De plus, le carrefour demeure dangereux au niveau de la visibilité et de la circulation routière.

Ainsi, le projet de la Commune serait d'instaurer une nouvelle hiérarchie des voies en transformant le bâti requalifié en espace public pour partie et d'envisager l'implantation de commerces, la création de logements et d'équipements publics communs.

La Commune a commencé à acquérir la majorité des bâtisses de l'îlot mais un ancien entrepôt à usage de carrosserie automobile, nécessaire au bon déroulement du projet communal, demeure non maîtrisé.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 modifié par le décret n°2017-837 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 et 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.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-16-058 signée le 9 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 mars 2017 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant 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, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

- ◆ Le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et de l'accession aidée à la propriété ;
- ◆ 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.

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'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

- **Projet : Acquisition d'un ancien garage de carrosserie automobile en vue d'une requalification d'îlot**

Lieu : Îlot « Fort et Tranchet » au cœur du centre-bourg, au croisement de la Route Départementale 101

Projet : La Commune maîtrise actuellement la majorité du bâti de l'îlot mais un ancien garage de carrosserie automobile reste à acquérir afin de restructurer ce secteur. En effet, l'îlot a vocation à être transformé en démolissant certaines bâtisses tout en réhabilitant le front bâti en commerces, logements et espaces publics communs. En sus, il sera envisagé la sécurisation du carrefour qui demeure dangereux pour la circulation routière ; un nouvel aménagement routier sera nécessaire lors de la requalification de l'îlot.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption urbain sera délégué par la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême sur ce périmètre de réalisation.

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 DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000€).

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 préféabilité 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

La durée de la convention est de 4 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.

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 3 exemplaires originaux

La Commune de Dirac
Représentée par son maire

La Communauté d'Agglomération
Du Grand Angoulême
Représentée par son Président,

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur
Général,

Alain THOMAS

Jean-François DAURE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention