

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 04 AVRIL 2019**

Délibération
n° 2019.04.045

**Etablissement Public
Foncier de Poitou-
Charentes - Quartier
Gare : convention
opérationnelle
tripartite
GrandAngoulême,
EPF de Poitou-
Charentes et la
commune
d'Angoulême relative
aux projets
d'aménagements des
ilots de la gare
d'Angoulême -
Avenant n°1**

LE QUATRE AVRIL DEUX MILLE DIX NEUF 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 : **29 mars 2019**

Secrétaire de séance : Véronique DE MAILLARD

Membres présents :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, Anne-Sophie BIDOIRE, André BONICHON, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Bernard CONTAMINE, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Denis DOLIMONT, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, Denis DUROCHER, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Joël GUITTON, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean-Philippe POUSSET, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Danièle MERIGLIER

Ont donné pouvoir :

Sabrina AFGOUN à Monique CHIRON, Gérard DEZIER à Bertrand MAGNANON, Martine FRANCOIS-ROUGIER à José BOUTTEMY, Elisabeth LASBUGUES à Danielle CHAUVET, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Alain THOMAS à Gérard ROY

Suppléant(s) :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER

Excusé(s) :

Xavier BONNEFONT, Jean-Marc CHOISY, Karen DUBOIS, Jeanne FILLOUX, Fabienne GODICHAUD, Annie MARAIS, Mireille RIOU, Eric SAVIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2019

**DELIBERATION
N° 2019.04.045**

GRANDS PROJETS

Rapporteur : Monsieur VEAUX

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES - QUARTIER GARE :
CONVENTION OPERATIONNELLE TRIPARTITE GRANDANGOULEME, EPF DE POITOU-
CHARENTES ET LA COMMUNE D'ANGOULEME RELATIVE AUX PROJETS
D'AMENAGEMENTS DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULEME - AVENANT N°1**

Par délibération en date du 15 décembre 2016, le conseil communautaire a approuvé la convention opérationnelle tripartite liant GrandAngoulême, l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) et la ville d'Angoulême relative au projet d'aménagement des îlots de la gare d'Angoulême. Cette convention tripartite faisait suite à une première convention opérationnelle conclue en mars 2010, afin d'accompagner sur le plan foncier le projet de requalification du quartier de l'Houmeau / quartier de la gare dans le cadre de l'arrivée de la ligne à grande vitesse.

S'appuyant sur des investissements publics structurants (Alpha, espaces publics, pôle d'échange multimodal (PEM)), le projet repose sur la reconquête d'anciennes friches afin de développer un quartier d'affaires comprenant des bureaux, des commerces, un hôtel ainsi que des logements.

Au regard des dépenses engagées par l'EPFNA dans le cadre de cette convention depuis 2010, et notamment du surcoût important généré par les travaux de fouilles archéologiques sur l'îlot Renaudin demandées par la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), il est aujourd'hui nécessaire de réévaluer le montant financier de la convention, afin de permettre la prise en charge de l'ensemble des dépenses.

L'article 4 de la convention est donc modifié pour porter sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 8 500 000 € HT, montant précédemment plafonné à 8 M€.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'agglomération est de 4 500 000 € HT correspondant au solde envisagé des opérations au moment de la signature de la convention, conformément au plan de financement exposé à l'article 3 de la convention.

Pour mémoire et conformément à la convention initiale, sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de la Ville est de 15 % du déficit global du projet « gare » pour un montant plafond calculé de 400 000 €. Cette participation s'effectuera sur deux exercices budgétaires à raison de 50 % HT correspondant au solde envisagé des opérations au moment de la signature de la convention.

Cette participation sera mise en œuvre en 2019 et 2020, dans le cadre d'une délibération du conseil municipal s'appuyant sur tous les documents financiers justificatifs nécessaires présentés par l'EPFNA et permettant d'appréhender le montant demandé. Ces montants se justifient en compensation du déficit calculé entre les cessions et les dépenses d'intervention.

Pour mémoire également, au terme de la durée conventionnelle de portage, l'agglomération du GrandAngoulême est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais engagés lors du portage et des études.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Vu l'avis favorable de la commission proximité, équilibre et identité territoriale du 21 mars 2019,

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°1 à la Convention opérationnelle tripartite « Quartier Gare » liant l'Etablissement Public Foncier, la Ville d'Angoulême et GrandAngoulême

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer tous documents liés à cet avenant.

**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> 11 avril 2019	<u>Affiché le :</u> 11 avril 2019



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° CCA 16-16-060
RELATIVE AUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT
DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULÊME**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, **Monsieur Jean-François DAURÉ**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du
ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ou « **la collectivité** » ;

d'une part,

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son **maire Monsieur Xavier BONNEFONT** dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'autre part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Pascal HORNUNG**, son directeur général par intérim, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 29 janvier 2019,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Le 3 février 2017, le Grand-Angoulême, la ville d'Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention opérationnelle n° CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la Gare d'Angoulême, faisant suite à une première convention opérationnelle conclue en mars 2010, afin d'accompagner sur le plan foncier le projet de requalification du quartier de l'Houmeau / quartier de la gare dans le cadre de l'arrivée de la ligne à grande vitesse en juillet 2017. Engagé depuis 2010, celui-ci a fait l'objet de 60 millions d'euros d'investissements publics. Le projet repose sur la reconquête d'anciennes friches, afin de développer un quartier d'affaires comprenant des bureaux, des commerces, un hôtel ainsi que des logements. La livraison d'une médiathèque d'agglomération en 2016 avait permis de lancer une dynamique de développement. La livraison prochaine d'une passerelle début 2019 permettra de relier directement le quartier à la gare SNCF.

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, l'EPFNA a acquis différents fonciers au sein du périmètre de réalisation sur un total de onze sites d'opérations, dont les ilots Didelon et Renaudin. Il a procédé à la démolition des anciens ensembles bâtis dégradés de ces deux ilots afin de fournir des fonciers prêts à l'emploi.

Une consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges engagée conjointement entre Grand-Angoulême, la Ville et l'EPFNA a été lancée début 2015 afin de retenir les promoteurs en vue de la réalisation d'opérations immobilières sur ces sites. Après plusieurs mois de négociations avec les opérateurs pressentis, un jury composé par les élus du Grand-Angoulême et de la Ville d'Angoulême a désigné le lauréat.

Sur l'îlot Didelon, le projet immobilier en quatre tranches successives comprend la réalisation d'un ensemble de 65 logements dont 53 logements sociaux, d'une résidence services seniors d'environ 7100 m² SDP, ainsi que d'un ensemble comprenant des activités et des commerces d'environ 3100 m² SDP. Le foncier d'assiette des deux premières tranches (ensemble de logements) a fait l'objet d'une cession en juillet 2018, les travaux de construction ayant débuté en septembre. La cession du foncier des tranches 3 et 4 doit pour sa part intervenir courant 2019.

Sur l'îlot Renaudin, le projet immobilier prévoit la réalisation d'un ensemble de 9800 m² SDP comprenant des bureaux, un hôtel, des commerces, un espace réceptif ainsi que du parking. Après la réalisation de travaux de fouilles archéologiques préventives entre avril et novembre 2018, la cession du foncier à l'opérateur devrait intervenir début 2019.

Trois autres fonciers bâtis vont également faire l'objet de cessions à des opérateurs en 2019 : les sites de l'Impasse Albert et de la rue Leclerc-Chauvin en vue d'une réhabilitation des logements, et le site de la rue Charcot pour l'implantation de bureaux. Le site de la rue Coulomb, situé en face de la médiathèque et déconstruit par l'EPFNA, fera quant à lui l'objet d'une cession à Grand-Angoulême pour l'implantation d'un parking public.

Au regard des dépenses engagées par l'EPFNA dans le cadre de cette convention depuis 2010, et notamment du surcoût important généré par les travaux de fouilles archéologiques sur l'îlot Renaudin suite à la prise d'un arrêté de fouilles complémentaires par la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) en septembre 2018, il est aujourd'hui nécessaire de réévaluer le montant financier de la convention, afin de permettre la prise en charge de l'ensemble des dépenses.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE LA CONVENTION

L'article 4 de la convention est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **HUIT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (8 500 000 € HT)**.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'agglomération est de 4 500 000 € HT correspondant au solde envisagé des opérations au moment de la signature de la convention, conformément au plan de financement exposé à l'article 3 de la convention.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de la Ville est de 15 % du déficit global du projet « gare » pour un montant plafond calculé de 400 000 €. Cette participation s'effectuera sur deux exercices budgétaires à raison de 50 % HT correspondant au solde envisagé des opérations au moment de la signature de la convention.

Cette participation sera mise en œuvre en 2019 et 2020, dans le cadre d'une délibération du conseil municipal s'appuyant sur tous les documents financiers justificatifs nécessaires présentés par l'EPFNA et permettant d'appréhender le montant demandé. Ces montants se justifient en compensation du déficit calculé entre les cessions et les dépenses d'intervention.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, l'agglomération du Grand-Angoulême est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais engagés lors du portage et des études.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération
de Grand-Angoulême
représentée par son président

La ville d'Angoulême
représentée par son maire

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général par intérim

Jean-François DAURÉ

Xavier BONNEFONT

Pascal HORNUNG

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN**
n° 2019/..... en date du

Annexe n°1 : convention d'adhésion-projet n° CCA 16-16-06