

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 15 OCTOBRE 2020**

**Délibération**  
n° 2020.10.287

**Etablissement public  
foncier Nouvelle  
Aquitaine -  
convention  
opérationnelle  
"d'action foncière  
pour la  
redynamisation  
économique et  
résidentielle du  
centre historique  
d'Angoulême - coeur  
d'agglomération" :  
avenant n°1**

**LE QUINZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT à 17h30**, les membres du conseil communautaire se sont réunis Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **09 octobre 2020**

**Secrétaire de séance** : Joëlle AVERLAN

**Membres présents** :

Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Karine FLEURANT-GASLONDE, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA,

**Ont donné pouvoir** :

Monique CHIRON à Catherine BREARD, Sophie FORT à Xavier BONNEFONT

**Excusé(s)** :

Hervé GUICHET, Martine PINVILLE, Valérie SCHERMANN

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 OCTOBRE 2020**

**DELIBERATION  
N° 2020.10.287**

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : Monsieur MONIER

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE - CONVENTION OPERATIONNELLE "D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE HISTORIQUE D'ANGOULEME - COEUR D'AGGLOMERATION" : AVENANT N°1**

Lors de sa séance du 23 juin 2016, le conseil communautaire a approuvé une convention opérationnelle foncière n°CCA-16-033 pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – cœur d'agglomération, avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF NA) et la commune d'Angoulême.

Initialement, un périmètre de réalisation avait été défini sur plusieurs quartiers d'Angoulême (rue René Goscinny en centre-ville et quartier de Bel Air Grand-Font). Le périmètre de veille de la convention initiale coupe plusieurs unités foncières, qu'il convient d'intégrer en totalité à la convention afin de faciliter les négociations en cours et les projets futurs.

L'objet de l'avenant est ainsi de modifier le périmètre de la convention afin de l'adapter au découpage des unités foncières.

Cet avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF NA, et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle initiale demeurent inchangées.

Vu l'avis favorable de la réunion préparatoire au conseil du 15 octobre 2020,

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** l'avenant n°1 à la convention opérationnelle foncière n°CCA-16-033 pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – cœur d'agglomération, avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine et la commune d'Angoulême.

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer cet avenant et tout document à intervenir.

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

**Certifié exécutoire :**

**Reçu à la Préfecture de la Charente le :**

**23 octobre 2020**

**Affiché le :**

**23 octobre 2020**



**AVENANT N° 1**

**A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIERE N°CCA 16-16-033  
« REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE HISTORIQUE D'ANGOULÊME  
– CŒUR D'AGGLOMERATION »**

**ENTRE**

**LA VILLE D'ANGOULÊME**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

entre

**La ville d'Angoulême**, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du .....  
ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la collectivité** » ;

**La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême**, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du .....  
ci-après dénommée « **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 situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-69 en date du 17 juin 2020.  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part,**

# Identification des périmètres d'intervention

Commune d'Angoulême (16)

Redynamisation économique et résidentielle du centre  
historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



## PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 8 novembre 2016 la convention opérationnelle d'action foncière portant sur la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – Cœur d'Agglomération.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de l'action ambitieuse de renouvellement urbain et de redynamisation commerciale menée par la Ville d'Angoulême, à travers notamment la création d'un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), et la mise en œuvre de divers dispositifs opérationnels (OPAH-RU, campagne de restauration des façades, Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier Bel-Air Grand-Font).

La signature d'une convention-cadre pluriannuelle du programme national « Action Cœur de Ville » le 14 juin 2018, est venue concrétiser cette action par la mise en place d'un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et d'un plan d'action global à l'échelle du centre-ville, à travers plusieurs axes d'intervention portant sur l'habitat, le développement économique et commercial, la mobilité, ou encore la mise en valeur du patrimoine.

A ce titre, la convention opérationnelle a permis la mise en place d'une action foncière s'inscrivant en cohérence avec ces différents objectifs.

Sur le centre-ville, suite à la réalisation d'une étude commerce par l'EPF, une action foncière a été engagée pour la structuration des activités commerciales, à travers des remembrements d'emprises, la reconquête de locaux commerciaux ainsi que des étages de propriété vacants. L'intervention opérationnelle s'est pour l'instant concentrée sur la rue René Goscinny, rue piétonne commerçante située dans le prolongement de la rue Hergé et du centre commercial du Champ de Mars, avec l'acquisition de deux immeubles intégrant des locaux commerciaux en pied d'immeuble. Un appel à projet pour l'installation d'un commerce éphémère dans l'un de ces locaux commerciaux a été lancé début 2020. Une étude va prochainement être lancée afin d'étudier les possibilités de réaménagement et de remembrement de ces deux immeubles mitoyens.

Le stock sur l'opération de l'Ilot Goscinny s'élève en mai 2020 à 169 004 € HT.

Sur le quartier politique de la Ville « Bel-Air Grand-Font », situé au pied du plateau et à proximité immédiate de la Gare, l'intervention foncière menée s'inscrit dans le cadre projet global de requalification du quartier NPNRU.

Elle s'est traduite par plusieurs acquisitions s'inscrivant dans la mise en œuvre d'opérations en renouvellement urbain, pour la création d'habitat en accession libre, la réhabilitation de logements sociaux existants et la requalification des espaces publics, par la création notamment d'une coulée verte.

L'ancienne école Raoul Boucheron, abandonnée depuis la fin des années 80, a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF puis de travaux de démolition jusqu'à fin 2019. La rétrocession du foncier à la Ville d'Angoulême est prévue au second semestre 2020. Le stock de l'opération s'élève à 632 899 € HT.

Sur la rue Théodore Botrel, en prévision de la démolition d'un groupe scolaire et des bâtiments attenants, l'EPF s'est porté acquéreur d'une dizaine de garages, la Ville menant les négociations auprès des propriétaires pour les deux derniers garages restant à acquérir. Le stock de l'opération s'élève à 117 244 € HT.

Enfin, sur le projet de coulée verte entre le site Raoul Boucheron et la gare, l'EPF s'est porté acquéreur d'une première propriété rue Bel Air Grand Fond, et a trouvé des accords avec les propriétaires en vue de l'acquisition de 2 autres propriétés situées dans le prolongement. Le stock de l'opération s'élève en mai 2020 à 94 888 € HT.

Le périmètre de veille de la convention initiale coupe plusieurs unités foncières, qu'il convient d'intégrer en totalité à la présente convention afin de faciliter les négociations en cours et les projets futurs. **L'objet du présent avenant est ainsi de modifier le périmètre de la convention afin de l'adapter au découpage des unités foncières.**

**Cet avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF, et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.**

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION**

#### **1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA**

*La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :*

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

- d’optimiser l’utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l’anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

L’EPFNA accompagnera l’EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention, l’EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d’espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d’inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L’EPFNA n’interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d’espaces naturels et agricoles.

### **1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession**

***Il est nécessaire de modifier l’article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d’intervention et adoptées par le conseil d’administration de l’EPF.***

***En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l’article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « Dispositions s’appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».***

***Ils ne produisent d’effet qu’à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d’actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l’avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.***

En application de la délibération du conseil d’administration de l’EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l’application d’un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d’actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l’opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l’envoi du prix de cession à celle-ci.

L’application d’un taux d’actualisation est limitée aux cas :

- d’intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d’une zone U, pour l’habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l’activité économique et de 2 % / an pour l’habitat ;
- et/ou de portage en « réserve foncière », c’est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l’opération sont maîtrisés à l’exception de difficultés exceptionnelles, ou d’acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet.

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1 %/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

## **ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

***Cet article vient modifier l'article 2.2 de la convention initiale***

Les modifications de périmètre sont fondées sur les objectifs suivants :

- intégrer dans le périmètre la totalité des unités foncières, sans distinction de zonage au titre du PLUI de la Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême, des propriétés inscrites dans le périmètre initial ;
- éviter les emprises discontinues.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF sur ce périmètre de veille.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême  
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération  
du Grand-Angoulême,  
représentée par son Président

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

**Xavier BONNEFONT**  
ou son représentant

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2020-..... en date du .....