

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

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

Délibération
n° 2020.10.286

**Convention
opérationnelle
tripartite entre la
Commune
d'Angoulême,
l'Etablissement
Public Foncier de
Nouvelle Aquitaine
et GrandAngoulême
relative à la
requalification des
friches industrielles
et d'activités :
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° 2020.10.286**

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : **Monsieur MONIER**

CONVENTION OPERATIONNELLE TRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE D'ANGOULEME, L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE ET GRANDANGOULEME RELATIVE A LA REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES : AVENANT N°1

La convention opérationnelle n°16-17-002 a été approuvée par délibération n°229 du 30 mars 2017 pour la requalification des friches industrielles et d'activités sur la commune d'Angoulême, et plus particulièrement sur le site de l'ancienne usine SAFT et les chais Montaigne.

Sur le site de la SAFT, la ville d'Angoulême avait mandaté en 2017 l'EPF-NA pour engager une réflexion relative à la reconversion de l'ancien site industriel situé 37 rue Jules Durandau à Angoulême, appartenant au Conseil Départemental. Seconde semestre 2017, des investigations ont été menées par un bureau d'étude accrédité (HPC envirotec) dans ce cadre afin d'évaluer l'éventuelle pollution du site. Les premiers résultats communiqués par l'EPF mentionnent une pollution du site et de son environnement très proche dans divers compartiments (eau, sols et air du sol, notamment certains Composés Organiques Halogénés Volatiles (COHV) et Eléments Traces Métalliques).

Dès lors, l'étude de reconversion a laissé place à la mise en œuvre des démarches nécessaires, notamment le lancement d'investigations complémentaires, d'une étude d'Interprétation des Milieux, devant aboutir à l'élaboration d'un plan de gestion pour dépollution du site et de ses abords.

Ainsi, il n'est plus opportun pour le moment que l'EPF-NA poursuivre son intervention.

Sur le site des Chais Montaigne, l'EPF-NA a lancé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue de l'acquisition du site, fortement dégradé et présentant des risques pour les individus.

Trois procédures contentieuses sont en cours et vont engendrer un retard à l'avancement de l'intervention foncière et du projet (poursuite en cassation sur l'ordonnance d'expropriation et recours administratif sur l'arrêté de DUP et fixation judiciaire du prix).

La date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2020 ne permettra pas la poursuite de la procédure en cours sur les Chais Montaigne, la réalisation d'éventuels travaux sur le site et la préparation de la cession à un opérateur.

Il convient donc d'approuver la passation d'un avenant n°1 pour :

- clôturer l'intervention de l'EPF-NA sur le site de la SAFT,
- prolonger la durée de la convention pour la continuité du projet sur le site des chais Montaigne.

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 initiale restent 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 tripartite entre la commune d'Angoulême, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et GrandAngoulême relative à la requalification des friches industrielles et d'activités.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer ledit 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> 23 octobre 2020	<u>Affiché le :</u> 23 octobre 2020



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°16-17-002
RELATIVE A LA REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES
A ANGOULÊME**

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-2020-72 en date du 17 juin 2020,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 9 mai 2017 la convention opérationnelle relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême.

La Ville d'Angoulême et Grand-Angoulême ont mis en place depuis plusieurs années une politique volontariste de reconquête d'anciennes friches sur leur territoire. Sur ces fonciers, profitant d'une localisation intéressante mais très dégradés, le projet vise à créer les conditions favorables d'accueil d'activités nouvelles, principalement orientées vers les activités économiques.

Deux sites d'intervention ont été identifiés dans le cadre de cette convention, l'ancien site de la SAFT et le site des Chais Montaigne. Ces deux sites représentent un potentiel important pour le développement urbain, et pour renforcer des fonctions de loisir, d'équipements sportifs et de logements nécessaires à la redynamisation de la Ville d'Angoulême.

Sur le site de l'ancienne SAFT dans le quartier de Saint-Cybard, l'EPF a réalisé à la demande des collectivités et de la préfecture de la Charente une étude ayant permis de mettre à jour des traces de pollution sur ce site exploité jusqu'en 1984 pour la fabrication de piles. L'EPF n'envisage pas de poursuivre son intervention plus avant. Le stock sur cette opération s'élève en mai 2020 à 387 264 € HT.

Sur le site des Chais Montaigne, ancienne usine d'embouteillage, l'EPF, avec le concours de l'Etat, a lancé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'acquisition du site, fortement dégradé et présentant des risques pour les individus.

Suite à l'obtention d'un arrêté de DUP et d'une ordonnance d'expropriation en 2018, la procédure est entrée dans sa phase judiciaire, préalablement à une maîtrise du site et à la définition des orientations du futur projet par les collectivités. Trois procédures contentieuses sont en cours et vont engendrer un retard à l'avancement de l'intervention foncière et du projet (pouvoi en cassation sur l'ordonnance d'expropriation et recours administratif sur l'arrêté de DUP et fixation judiciaire du prix).

Le stock sur cette opération s'élève en mai 2020 à 40 814 € HT.

La date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2020 ne permettra pas la poursuite de la procédure en cours sur les Chais Montaigne, la réalisation d'éventuels travaux sur le site et la préparation de la cession à un opérateur.

En conséquence, le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention, de clôturer l'intervention de l'EPF sur le site de la SAFT, et 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 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s’appliquant à compter du 1^{er} 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^{er} 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 DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 4 de la convention initiale.

Cette convention sera échue au **31 décembre 2023**.

Les interventions suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Ancienne SAFT : clôture de l'intervention fin 2020 ;
- Chais Montaigne : clôture de l'intervention fin 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.

Les autres dispositions de la convention restent inchangés.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire,

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

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

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
.....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle