

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 08 JUILLET 2021**

Délibération  
n°2021.07.160

**Convention opérationnelle  
d'action foncière pour la  
"redynamisation  
économique et  
résidentielle du centre  
historique d'Angoulême -  
coeur d'agglomération"  
entre la commune  
d'Angoulême et  
l'Etablissement Public  
Foncier de Nouvelle  
Aquitaine : avenant n°2**

**LE HUIT JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30**, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 02 juillet 2021

**Secrétaire de Séance** : Michel BUISSON

**Membres présents** : Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER, DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

**Ont donné pouvoir** : Sabrina AFGOUN à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Véronique ARLOT à Sophie FORT, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Gérard DEZIER à Yannick PERONNET, Karine FLEURANT-GASLONDE à Séverine CHEMINADE, Thierry HUREAU à Marie-Henriette BEAUGENDRE, Annie MARC à Fabienne GODICHAUD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à Pascal MONIER, Catherine REVEL à Véronique DE MAILLARD, Gérard ROY à Isabelle MOUFFLET, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Fabrice VERGNIER à Françoise COUTANT, Vincent YOU à Philippe VERGNAUD, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

**Excusé(s)** : Sabrina AFGOUN, Véronique ARLOT, Brigitte BAPTISTE, Minerve CALDERARI, Frédéric CROS, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Karine FLEURANT-GASLONDE, Thierry HUREAU, Annie MARC, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Gérard ROY, Valérie SCHERMANN, Fabrice VERGNIER, Vincent YOU, Zalissa ZOUNGRANA

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2021**

**DÉLIBÉRATION**

**N° 2021.07.160**

FONCIER

Rapporteur : Monsieur MONIER

**CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LA "REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE HISTORIQUE D'ANGOULEME - COEUR D'AGGLOMERATION" ENTRE LA COMMUNE D'ANGOULEME ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE : AVENANT N°2**

Par délibération n°210 du 23 juin 2016, le conseil communautaire a approuvé la convention opérationnelle d'action foncière avec la commune d'Angoulême et l'Etablissement Public Foncier (EPF), pour la redynamisation économique et résidentielle du centre historique-cœur d'agglomération.

Par délibération n°287 du 15 octobre 2020, le conseil communautaire a approuvé un avenant n°1 ayant pour objet la modification du périmètre d'intervention afin de l'adapter au découpage des unités foncières, et également pour la mise en conformité avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF-NA), et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

Aujourd'hui, il convient d'approuver un avenant n°2 à cette convention avec la commune d'Angoulême et l'EPF-NA.

Dans un premier temps, il s'agit de transférer les engagements financiers des opérations du quartier Bel-Air Grand-Font dans une autre convention, pour les sites indiqués ci-dessous :

- 721 205 € HT pour l'opération sur l'ancienne école Raoul Boucheron,
- 120 065 € HT pour l'opération sur la rue Théodore Botrel,
- 27 765 € HT pour l'opération de la coulée verte.

L'avenant n°2 emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPF-NA sur la nouvelle convention au titre des opérations susvisées pour un montant total de 869 035 € HT à la date du 1<sup>er</sup> février 2021.

Le montant actualisé du stock foncier susmentionné sera reporté dans la nouvelle convention.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans la nouvelle convention. Les dépenses afférentes au titre de la convention « centre historique cœur d'agglomération » rattachables à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la nouvelle convention.

Dans un deuxième temps, il convient de modifier le périmètre d'intervention dans les conditions suivantes :

- exclusion de l'ensemble des périmètres couvrant le quartier Bel Air - Grand Font,
- création d'un périmètre de réalisation sur la rue Goscinny,
- suppression des précédents périmètres de réalisation.

Enfin, dans un dernier temps, il convient de prendre en compte la moins-value de l'engagement financier maximal de l'EPF-NA qui sera ramené à 700 000 € HT.

Pour rappel, GrandAngoulême est garant du respect de la convention cadre et des orientations de développement urbain et habitat et n'intervient pas financièrement.

*La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Poitiers dans le délai de deux mois à compter de sa publication.*

Les autres dispositions de la convention opérationnelle initiale demeurent inchangées.

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** l'avenant n°2 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'Établissement 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 DELIBEREE  
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES  
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

| <b>Certifié exécutoire</b>   |  |
|--|--|
| <b><u>Reçu à la préfecture de la Charente le :</u></b><br><br><b>23 juillet 2021</b> | <b><u>Affiché le :</u></b><br><br><b>23 juillet 2021</b> |



**AVENANT N° 2  
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° ..... en date du .....  
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°2

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre d'étude (58,9 ha)
-  Périmètres de veille (16,96 ha)
-  Périmètre de réalisation (470 m<sup>2</sup>)

## Commune d'Angoulême (16)

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

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF

Ilot Rue Goscinny



 Périmètre de réalisation (470 m<sup>2</sup>)

# 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 la création d'un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), 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 sur le centre-ville s'est 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. Une étude de faisabilité est en cours de réalisation par la Ville d'Angoulême afin d'étudier les possibilités de réaménagement et de remembrement de ces deux immeubles mitoyens. Le stock de la convention sur le centre-ville, portant essentiellement sur l'opération de l'Ilot Goscinny s'élève en avril 2021 à 221 487,27 € HT.

Le périmètre de la convention intégrait initialement le quartier politique de la Ville « Bel Air Grand Font », situé au pied du plateau et à proximité immédiate de la Gare, dans le cadre du projet global de requalification du quartier NPNRU.

Sur ce quartier ont été menées plusieurs interventions pour un stock de 868 853,57 € HT, portant sur la démolition de l'école Raoul Boucheron, sur l'acquisition de fonds de jardins dans le prolongement de l'école en vue de la création d'une coulée verte, et l'acquisition d'un linéaire d'une dizaine de garages rue Théodore Botrel, ayant vocation à être démolis en vue de la construction d'une nouvelle école.

Au regard des enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'il représente et de l'importance des interventions en cours, le quartier Bel Air Grand Font va faire l'objet d'une convention opérationnelle spécifique et va donc être exclu du périmètre de la présente convention.

Le présent avenant vise :

- à transférer les engagements financiers des opérations du quartier Bel Air - Grand Font dans la nouvelle convention sur Bel Air – Grand Font ;
- à exclure le quartier des périmètres d'interventions ;
- à actualiser les périmètres d'interventions sur le centre-ville.

Le montant de l'engagement financier est revu en conséquence à la baisse à 700 000 € HT. La date d'échéance actuelle de la convention fixée au 17 juillet 2024 est inchangée.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1 – TRANSFERT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-16-033, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière de plusieurs emprises situées rue Théodore Botrel et rue de la Grand Font au sein du quartier de Bel Air Grand Font. Les dépenses engagées au 1<sup>er</sup> février 2021 dans le cadre des trois opérations citées, sont de :

- 721 205 € HT pour l'opération n°16-16-033-002 (Ecole Raoul Boucheron)
- 120 065 € HT pour l'opération n°16-16-033-004 (rue Théodore Botrel),
- 27 765 € HT pour l'opération n°16-16-033-006 (Coulée verte – BAGF).

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF conviennent que les actions et obligations juridiques engagées par l'EPF au titre des opérations susvisées pour un montant total de 869 035 € HT à la date du 1<sup>er</sup> février 2021, sont transférés en totalité dans la nouvelle convention opérationnelle n°16-21-... d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de « Bel Air Grand Font ». Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de la nouvelle convention.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans la nouvelle convention. Les dépenses afférentes au titre de la présente convention n°16-16-033 rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la nouvelle convention.

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

Les modifications de périmètre sont fondées sur les objets suivants :

- suppression des précédents périmètres de réalisation ;
- création d'un périmètre de réalisation sur la rue Gosciny ;
- exclusion de l'ensemble des périmètres couvrant le quartier Bel Air - Grand Font.

***L'article 2 de la convention initiale est modifié de la manière suivante***

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre correspond à un secteur élargi autour du centre-ville (en jaune sur la carte en annexe).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par l'EPF dans le cadre de la présente convention. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas. Afin de détenir un levier essentiel pour favoriser cette dynamique de redynamisation de l'activité commerciale du centre-ville, la ville d'Angoulême a délibéré en juillet 2015 sur l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux. L'étude menée par la Ville au deuxième semestre 2016 permettra d'identifier les

secteurs prioritaires d'intervention. Cette étude intégrera les résultats de l'étude de commercialité et de mutation foncière menée par l'EPF.

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

Ce périmètre correspond aux « rues commerçantes » du centre-ville (en vert sur la carte en annexe).

Sur ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, pour envisager les possibilités d'action foncière, déterminer une méthode pour analyser le caractère stratégique d'un bien et l'opportunité de l'acquérir.

**A l'appui de cette analyse et selon les opportunités qui se présenteront, une intervention foncière pourra être engagée par l'EPF sur ces propriétés dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation du bâti existant.**

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation pourra être effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond aux périmètres rouges sur la carte en annexe.

### **- Ilot n°36-38 rue Goscinny**

Cet ilot est composé de deux immeubles appartenant à l'EPFNA pour un montant de 160 500 € HT, qui comprennent des cellules commerciales en rez-de-chaussée sur la rue Goscinny, l'une occupée par un tabac-presse, l'autre vacante. Les étages, à ancien usage de logements, ne disposent pas d'accès indépendants depuis la route et ne sont plus fonctionnels.

Sur cet ilot, une étude est en cours de réalisation afin de déterminer la faisabilité technique et financière d'une réhabilitation en vue d'un réaménagement du rez-de-chaussée et de la remise sur le marché de logements aux étages.

Ce foncier est identifié en vue d'une cession à un opérateur. Néanmoins, en cas d'absence de cession à un opérateur d'ici la date d'échéance de la convention, le foncier fera l'objet d'un rachat par la Ville d'Angoulême.

## **ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER**

***L'article 3 de la convention initiale est modifié de la manière suivante :***

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT)**.

Ce montant s'entend comme le montant cumulé des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Collectivité 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 subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

L'EPFNA pourra engager les acquisitions foncières, les dépenses d'études de gisement foncier ou de préféaisabilité et les travaux de démolition dans le cadre de la présente convention, uniquement sur accord écrit de la Ville d'Angoulême, selon les formulaires annexés à la présente convention.

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 favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**  
n° ..... du .....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle