

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 MAI 2022**

Délibération
n°2022.05.099

**Etablissement Public
Foncier - Quartier Gare -
Rachat foncier sur les
franges des ilots Didelon
et Renaudin**

LE DIX NEUF MAI DEUX MILLE VINGT DEUX à 17 h 30, 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 a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 13 mai 2022

Secrétaire de Séance : Françoise COUTANT

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Nathalie DULAIS, François ELIE, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Jean-Luc MARTIAL, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Véronique ARLOT à François ELIE, Brigitte BAPTISTE à Thierry MOTEAU, Didier BOISSIER DESCOMBES à Michel BUISSON, Jacky BONNET à Serge DAVID, Jean-François DAURE à Francis LAURENT, Valérie DUBOIS à Vincent YOU, Sophie FORT à Gérard LEFEVRE, Maud FOURRIER à Zahra SEMANE, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Raphaël MANZANAS à Fabrice VERGNIER, Annie MARC à Yannick PERONNET, Corinne MEYER à Benoît MIEGE-DECLERCQ, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY,

Excusé(s) : Véronique ARLOT, Brigitte BAPTISTE, Didier BOISSIER DESCOMBES, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Jean-François DAURE, Valérie DUBOIS, Denis DUROCHER, Sophie FORT, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Corinne MEYER, Sylvie PERRON, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Valérie SCHERMANN, Zalissa ZOUNGRANA

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 MAI 2022

**DÉLIBÉRATION
N° 2022.05.099**

GRANDS PROJETS

Rapporteur : Monsieur MONIER

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER - QUARTIER GARE - RACHAT FONCIER SUR LES FRANGES DES ILOTS DIDELON ET RENAUDIN

Dans la perspective d'accueillir la Ligne à Grande Vitesse en 2017, GrandAngoulême s'est engagé à partir de 2010 dans la requalification du quartier de L'Houmeau et du secteur de la Gare, par la reconquête de friches et délaissés immobiliers sur le quartier.

Afin d'accompagner sur le plan foncier ce projet de régénération urbaine, la convention opérationnelle n°16-16-060 relative aux projets d'aménagement du quartier Gare a été conclue le 3 février 2017 entre l'établissement public foncier (EPF) Nouvelle-Aquitaine, la ville d'Angoulême et GrandAngoulême. Cette convention fait suite à une première convention opérationnelle conclue en mars 2010 entre l'EPF et GrandAngoulême.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF s'est porté acquéreur de foncier (onze ensembles fonciers au total) parmi lesquels les Ilots Didelon et Renaudin. L'EPF a procédé à la démolition des ensembles bâtis dégradés en vue de fournir le foncier nu, prêt pour permettre la réalisation de projets.

Ainsi, dans le cadre de cette convention arrivant à échéance, huit ensembles fonciers ont fait l'objet de cessions ; les trois derniers ensembles fonciers doivent donc faire l'objet d'un rachat par GrandAngoulême dans le cadre de sa garantie de rachat, représentant en avril 2021 (*date élaboration Avenant n°3 à la Convention*) un montant de l'ordre de 450 546 € HT. Pour mémoire, à ce montant seront notamment ajoutées les taxes foncières sur le foncier encore porté par l'EPF jusqu'à la cession.

Les parcelles acquises par l'EPF pour le compte de GrandAngoulême, non-cédées à ce jour, donc à racheter par GrandAngoulême sont les suivantes (Cf. détail en annexe) : **Angoulême** parcelles AT 439 – AV 33-69-454-455-458 :

Prix de cession HT	450 545,97 € HT
TVA sur totalité	90 109,17 €
Prix TTC	540 655,14 € TTC

Je vous propose :

D'APPROUVER le rachat à l'établissement public foncier (EPF) Nouvelle-Aquitaine des parcelles acquises dans le cadre de l'opération « Quartier Gare », à savoir les parcelles AT 439 – AV 33-69-454-455-458, non-cédées à ce jour (terme de la Convention),

D'APPROUVER la dépense de 450 545,97 € HT, soit 540 655,14 € TTC, auxquels s'ajouteront les taxes foncières (montant non connu à ce jour), intervenant sur l'APCP n°14 « Quartier Gare » - ligne « Foncier »

D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer tous documents 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> 01 juin 2022	<u>Affiché le :</u> 02 juin 2022

Accord de la Collectivité sur la cession d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention de projet n°CCA 16-16-060, relative aux projets d'aménagements des ilots de la Gare, signée le 03 février 2017, entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF, et notamment l'article 8 « Les conditions de la revente » qui prévoit un accord écrit conjoint de Grand-Angoulême sur les conditions financières de cession des biens par l'EPF.

1) Désignation de la Collectivité

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême ayant son siège au 25 Bd Besson Bey, 16023 ANGOULEME ;

Représenté par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, soussigné,

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions de cession des biens suivants :

2) Désignation des biens cédés par l'EPFNA :

Parcelles situées sur la commune d'Angoulême, cadastrées :

- Ilots de la gare – 16 rue Coulomb

Section	Numéro	Adresse	Surface	Nature
AT	439	16 rue Coulomb	365 m ²	Non bâtie
Total			365 m²	

- Ilots de la gare – Zac ilot rue des lignes

Section	Numéro	Adresse	Surface	Nature
AV	33	19 rue Guy Ragnaud	1 024 m ²	Non bâtie
Total			1 024 m²	

Section	Numéro	Adresse	Surface	Nature
AV	69	12 rue des lignes	632 m ²	Non bâtie
Total			632 m²	

- Ilots de la gare – 14 rue Didelon et 18 rue Leclerc Chauvin

Section	Numéro	Adresse	Surface	Nature
AV	454	97 rue de Paris	458 m ²	Non bâtie
	455		6 m ²	
	458		93 m ²	
Total			557 m²	

3) Désignation de l'acquéreur :

Nom : Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême

Adresse : 25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME

4) Détails des prix de cession

Détails des prix de cession comptes arrêtés au 08/02/2022 - 16 rue Coulomb

- Acquisition	
Foncier	88 600 € HT
Frais d'actes & huissier non-soumis	88,70 € HT
- Autres dépenses à l'achat	
Travaux	56 702,48 € HT

Prix de cession HT	145 391,18 € HT
TVA sur totalité	29 078,24 €
Prix TTC	174 469,42 € TTC

Détails des prix de cession comptes arrêtés au 17/11/2020 - 19 rue Guy Ragnaud – AV 33

- Acquisition	
Foncier	45 000 € HT
Frais d'actes & huissier non-soumis	87,81 € HT
Quote part taxes foncières	170,07 € HT
- Autres dépenses à l'achat	
Frais d'actes & huissier	1 055,38 € HT
Travaux	68 478,49 € HT
- Autres dépenses liées au portage	
Impôts pendant portage	16 164,48 € HT
Assurance	189,37 € HT
Autres dépenses	1 768,53 € HT
- Frais annexes	1 575 € HT

Prix de cession HT	134 489,13 € HT
TVA sur totalité	26 897,81 €
Prix TTC	161 386,94 € TTC

Détails des prix de cession comptes arrêtés au 17/11/2020 – 12 rue des lignes – AV 69

- Acquisition	
Foncier	39 000 € HT
Frais d'actes & huissier non-soumis	54,19 € HT
Quote part taxes foncières	104,96 € HT
- Autres dépenses à l'achat	
Frais d'actes & huissier	651,36 € HT
Travaux	42 264,06 € HT
- Autres dépenses liées au portage	
Impôts pendant portage	9 976,52 € HT
Assurance	116,87 € HT
Autres dépenses	1 091,52 € HT
- Frais annexes	1 365 € HT

Prix de cession HT	94 624,48 € HT
TVA sur totalité	18 924,88 €
Prix TTC	113 549,36 € TTC

Détail du prix de cession comptes arrêtés 17/11/2020 - 14 rue Didelon et 18 rue Leclerc Chauvin

- Acquisition	
Foncier	73 826,39 € HT
- Frais annexes	2 214,79 € HT

Prix de cession HT	76 041,18 € HT
TVA sur totalité	15 208,24 €
Prix TTC	91 249,42 € TTC

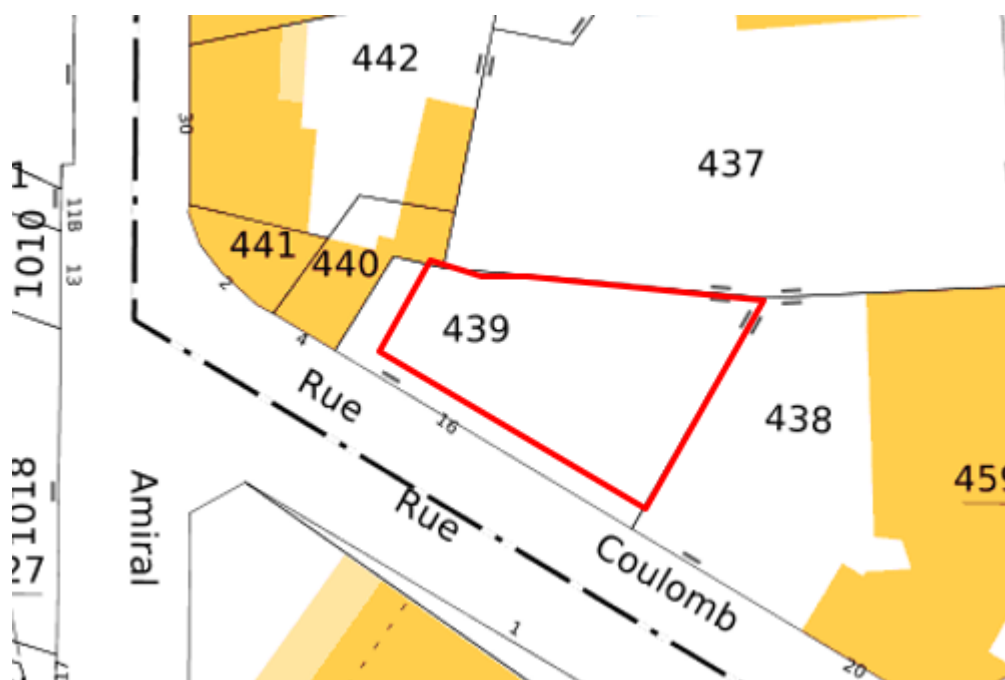
Total prix de cession AT 439-AV 33,69, 454, 454, 458 :

Prix de cession HT	450 545,97 € HT
TVA sur totalité	90 109,17 €
Prix TTC	540 655,14 € TTC

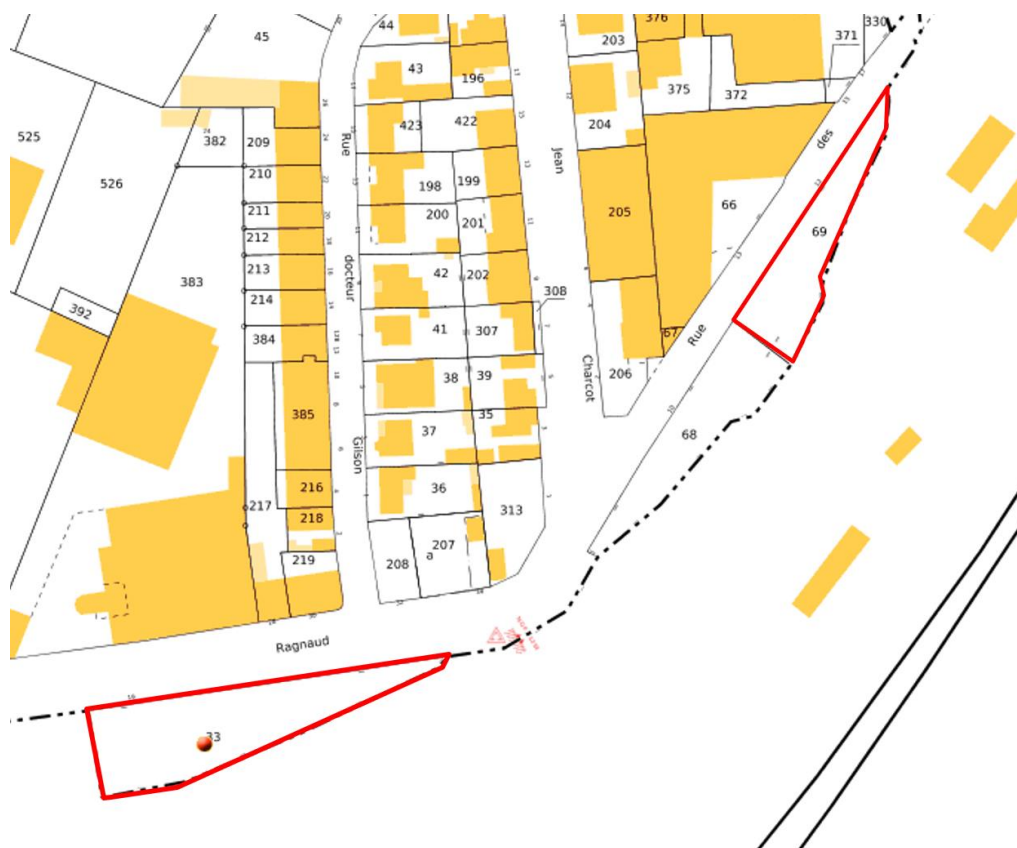
L'apurement du compte de gestion sera réalisé conformément à la convention opérationnelle sur facture à la collectivité signataire de ladite convention en dehors de l'acte de cession avant le 31 décembre 2023.

5) Plans cadastraux

Ilots de la gare – 16 rue Coulomb – AT 439



Ilots de la gare – Zac ilot rue des lignes



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Ilots de la gare – 14 rue Didelon et 18 rue Leclerc Chauvin



6) Calendrier prévisionnel

- Mai 2022 : délibération du conseil communautaire de Grand-Angoulême autorisant les rachats
- Juin 2022 : signature de l’acte

7) Coordonnées des notaires

- Notaire EPFNA : Etude Cheuvreux - Maître CABANAC dont l’office notarial est situé à 45 allées des Chartres à Bordeaux (33000)
- Notaire de la Communauté d’Agglomération :

A ANGOULÊME, le _____

*Signature Et
Cachet de la collectivité*