DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 08 DECEMBRE 2022

Délibération n°2022.12.228

Convention opérationnelle relative aux projets d'aménagement des îlots de la gare d'Angoulême entre la commune d'Angoulême, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême – avenant n°4

LE HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX à 18 h 00, 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 : 02 décembre 2022
Secrétaire de Séance: Gérard DEZIER

Membres en exercice: **75**
Nombre de présents: **59**
Nombre de pouvoirs: **12**
Nombre d'excusés: **4**

Membres présents :
Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Françoise COUTANT, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Valérie DUBOIS, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir :
Jean-Claude COURARI à Isabelle MOUFFLET, Jean-Luc FOUCHIER à Nathalie DULAIS, Jean-Jacques FOURNIE à Séverine CHEMINADE, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Fabienne GODICHAUD à Brigitte BAPTISTE, Sandrine JOUINEAU à Zalissa ZOUNGRANA, Gérard LEFEVRE à François ELIE, Raphaël MANZANAS à Christophe DUHOUX, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY, Valérie SCHERMANN à Valérie DUBOIS, Zahra SEMANE à Jean-François DAURE, Roland VEAUX à Jacky BONNET,

Excusé(s):
Sabrina AFGOUN, Françoise DELAGE, Chantal DOYEN-MORANGE, Marcel VIGNAUD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_228-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/12/2022
Publication : 16/12/2022

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2022	**DÉLIBÉRATION N° 2022.12.228**
GRANDS PROJETS	Rapporteur : Monsieur MONIER

CONVENTION OPERATIONNELLE RELATIVE AUX PROJETS D'AMENAGEMENT DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULEME ENTRE LA COMMUNE D'ANGOULEME, L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE ET GRANDANGOULEME – AVENANT N°4

Par délibération n°382 en date du 15 décembre 2016, le conseil communautaire a approuvé les modalités de la convention avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA) et la commune d'Angoulême pour l'accompagnement et le portage foncier du projet d'aménagement des îlots de la gare.

Ce projet porte sur la requalification du quartier par la reconquête de plusieurs friches afin de dynamiser l'activité économique (création de bureaux, de commerces, hôtel logements).

Par délibération n°45 en date du 04 avril 2019, le conseil communautaire a approuvé la passation d'un avenant n°1 portant sur l'augmentation de l'engagement financier maximal de l'EPF-NA, soit un montant de 8 500 000 € HT, l'engagement financier de GrandAngoulême restant à la somme de 4 500 000 €.

Par délibération n°45 en date du 04 avril 2019, le conseil communautaire a approuvé la passation d'un avenant n°2 portant sur les points suivants :

- Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPF-NA et des conditions de tarification et de cession ;
- Modalités de paiement du déficit prévisionnel par GrandAngoulême

Par délibération n°161 en date du 08 juillet 2021, le conseil communautaire a approuvé la passation d'un avenant n°3 portant sur les modalités de paiement du déficit provisionnel par GrandAngoulême de la manière suivante :
Prolongation la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2022.
Le conseil d'administration de l'EPF-NA a approuvé de porter la minoration foncière de l'opération à hauteur de 2 150 000 € HT, répartie au prorata des déficits des opérations îlot Didelon et îlot Renaudin.
la Ville d'Angoulême prendra en charge 15 % du déficit, plafonné à la somme de 400 000 € et versée directement à GrandAngoulême.
L'amortissement de la charge de GrandAngoulême se fera par des versements à l'EPF-NA (814 096,62 € HT avant le 31 décembre 2021 et 814 096,62 € HT avant le 31 décembre 2022 à actualiser selon le solde réel de la convention).

Aujourd'hui, au regard de l'état d'avancement de l'opération, il convient d'approuver la passation d'un avenant n°4 afin de prolonger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_228-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/12/2022
Publication : 16/12/2022

Il convient également de noter que l'EPF-NA pourra solliciter le remboursement des dépenses engagées postérieurement à la date de fin de portage, la convention continuant à produire ses effets. L'EPF-NA pourra percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

Je vous propose :

D'APPROUVER les termes de l'avenant n°4 à la convention opérationnelle tripartite entre la commune d'Angoulême, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et GrandAngoulême relative aux projets d'aménagement des îlots de la gare.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer ledit avenant ainsi que tout document lié à a sa mise en œuvre, notamment concernant les rachats de foncier mentionnés dans l'avenant.

Pour : 71 **Contre :** 0 **Abstention :** 0 **Non votant :** 0	**APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_228-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/12/2022
Publication : 16/12/2022

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

AVENANT N° 4
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 16-16-060
RELATIVE AUX PROJETS D'AMENAGEMENT DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULÊME

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

LA VILLE D'ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

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 n°+++++ en date du +++++,
ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ou « **la collectivité** » ;

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 n°+++++ en date du +++++ ,
ci-après dénommée « **la Ville »;**

d'une part,

ET

L'Etablissement 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 Conseil d'Administration n°+++++ en date du +++++,
Ci-après dénommé « **EPF**» ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_226-DE
Acte rendu exécutoire
Réception par le préfet : 15/12/2022
Publication : 16/12/2022

d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans la perspective d'accueillir la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Sud-Europe Atlantique en 2017, Grand-Angoulême a engagé depuis 2010 la requalification du quartier de l'Houmeau, plus communément appelé quartier de la Gare, pour un montant de 60 millions d'euros d'investissements publics.

Afin d'accompagner sur le plan foncier ce projet de requalification, la convention opérationnelle n°16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la Gare d'Angoulême a été conclue le 3 février 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cette convention fait suite à une première convention opérationnelle datant de mars 2010.

Le projet de requalification du quartier repose sur la reconquête de plusieurs friches, principalement orientée vers les activités économiques. L'enjeu y est de développer un quartier d'affaires en lien avec l'arrivée de la LGV, afin de dynamiser l'activité économique sur la Ville d'Angoulême, grâce notamment à la création de bureaux, de commerces, d'un hôtel ainsi que de logements.
En parallèle, la réalisation par Grand-Angoulême d'une médiathèque d'agglomération, inaugurée en 2016, ainsi que d'une passerelle reliant directement le quartier à la gare, a permis le lancement d'une dynamique de développement sur ce quartier en mutation et a favorisé son désenclavement.

Dans le cadre de la convention, l'EPF s'est porté acquéreur de différents fonciers sur un total de 11 sites d'opérations, dont les Ilots Didelon et Renaudin. L'EPF a procédé à la démolition des ensembles bâtis dégradés de ces deux ilots en vue de fournir des fonciers prêts à l'emploi et permettre la réalisation de nouveaux projets immobiliers.

Une consultation d'opérateurs lancée en 2015 pour retenir des opérateurs sur ces deux sites, sur la base d'un cahier des charges défini par les collectivités a permis la cession de l'ilot Didelon.
Sur cet ilot, le projet de construction en 4 tranches successives comprend un ensemble de logements, bureaux et commerces.
Les deux premières tranches du programme, avec la construction de 65 logements, ont été livrées début 2020 après cession du foncier en 2018. La tranche 3 constituée d'une résidence personnes âgées de 129 appartements, et la tranche 4 intégrant un programme de bureaux, commerces et logements, ont été livrées courant 2022.

Sur l'ilot Renaudin, le projet immobilier prévoit la réalisation d'un programme intégrant des bureaux, des commerces, un parking ainsi qu'un hôtel. Après la réalisation d'importants travaux de fouilles archéologiques entre avril et novembre 2018, ayant permis la découverte de vestiges exceptionnels datant de la fin de l'époque paléolithique (-12000 ans), la cession du foncier à l'opérateur devrait intervenir début 2023.

Trois autres fonciers bâtis ont fait l'objet d'une cession dans le cadre de la convention : le site de la rue Leclerc Chauvin pour la réhabilitation d'un immeuble de logements, le site de la rue Charcot pour la réalisation de bureaux et la réhabilitation d'un logement, et le site des Chais Napoléon pour un projet de logements.

Dans le cadre de la convention, l'EPF porte au 10 octobre 2022 un stock de **4 299 777,83 € HT**. Deux derniers fonciers doivent prochainement faire l'objet de cession à des opérateurs : l'ilot Renaudin pour un projet de bureaux, commerces et hôtel et le site de l'impasse Albert pour un projet de logements en réhabilitation.
Les sites de la rue Coulomb, rue des Lignes et rue Leclerc Chauvin feront l'objet d'une cession à Grand Angoulême avant la fin d'année 2022 au montant de **450 545,97 € HT**.
La date d'échéance actuelle de la convention prévue au 31 décembre 2022 ne permet pas de réaliser l'ensemble des cessions exposées ci-dessus. En conséquence, le présent avenant vise à proroger la durée de la convention opérationnelle N°CCA 16-16-060 afin de permettre la clôture des dernières opérations.

Accusé réception ministère de l'intérieur
016-200071817-20221208-2022-12-08DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/12/2022
Publication : 16/12/2022

PROJET

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 5 de la convention initiale.

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2023, date à laquelle l'ensemble des reventes devra avoir eu lieu dans les conditions définies par la convention.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la collectivité pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

Les autres dispositions de la convention et des avenants restent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

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

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire

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 Pierre BRUHNES**
n° …… du ……..

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 16-16-060
Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention
Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention
Annexe n°4 : Avenant n°3 à la convention

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_228-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/12/2022
Publication : 16/12/2022

PROJET