DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

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

Délibération n°2022.12.270

ORU Bel Air Grand Font - Etang Des Moines: Reconstitution Touvre - opération L'Angevinière - Participation exceptionnelle

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: **57**
Nombre de pouvoirs: **13**
Nombre d'excusés: **5**

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 REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, 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, Philippe VERGNAUD à Hélène GINGAST,

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_270-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/12/2022
Affichage : 13/12/2022

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2022	**DÉLIBÉRATION N° 2022.12.270**

RENOUVELLEMENT URBAIN	Rapporteur : Madame WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

ORU BEL AIR GRAND FONT - ETANG DES MOINES: RECONSTITUTION TOUVRE - OPERATION L'ANGEVINIERE - PARTICIPATION EXCEPTIONNELLE

Dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain de Bel Air – Grand Font et de l'Etang des Moines, 210 logements doivent être reconstitués. Cela représente 13 opérations réparties sur 9 communes de GrandAngoulême.

La convention ORU et son annexe, la Charte de la reconstitution de l'offre, fixent les engagements dans le cadre de la mise en œuvre de la reconstitution de l'offre :

- La commune s'engage à céder à l'euro symbolique un terrain d'assiette viabilisé,
- Le bailleur s'engage à injecter 15% de fonds propres dans l'opération,
- GrandAngoulême apporte un soutien financier à la fois à la construction des logements (8 000 € /logement) mais également à l'aménagement du terrain d'assiette (12 000 €/logement),
- Reconstituer l'offre de logements démolis avant de lancer les démolitions.

Etat d'avancement de la reconstitution :

- 1 opération livrée : Champniers,
- 3 opérations lancées : La Garenne-Gond-Pontouvre ; Rue de Montbron-Angoulême ; Maine Gagnaud OPH-Ruelle-sur-Touvre,
- 2 sont prêtes à démarrer avant fin 2022 : Mornac, Touvre,
- 3 dont le démarrage est prévu au 1er semestre 2023 : La Couronne (relance de la consultation d'entreprise) ; Bouex ; Les Anglades-Gond-Pontouvre,
- 1 opération soumise à un diagnostic archéologique : Le Treuil-Gond-Pontouvre,
- 3 opérations en phase d'études : Maine Gagnaud Logélia-Ruelle-sur-Touvre ; St-Yrieix ; Maisons sur les toits.

Parmi les opérations de reconstitution de l'offre ORU, l'opération l'Angevinière réalisée à Touvre, est un programme de 10 logements locatifs publics en secteur ABF. Il s'agit d'une opération en VEFA produite par « Notre Maison » qui sera ensuite vendue à Logélia, le bailleur rétrocédant ensuite à la commune les espaces aux usages publics.

La commune de Touvre a validé, par délibération en 2018, le principe de réalisation de cette opération. A cette période l'enveloppe financière dédiée aux travaux d'aménagements extérieurs était de 120 000 €. La commune avait bien précisé qu'elle ne pourrait pas apporter de financements supplémentaires si les coûts des aménagements dépassaient les 120 000 €. Au contexte inflationniste sans précédent, s'ajoutent les contraintes topographiques du terrain d'assiette, sa situation géographique à proximité des sources de la Touvre et en secteur ABF.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_270-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/12/2022
Affichage : 13/12/2022

Ainsi, le montant estimatif des travaux d'aménagement extérieur sont de l'ordre de 293 000 €, soit 173 000 € de plus que la commune ne peut assumer au vu de sa situation financière.

Le bailleur Logélia, au regard du nombre d'opérations pour lesquelles il est engagé dans le cadre de l'ORU, ne peut pas assumer seuls ces surcoûts qui représenteraient un apport de fonds propres de l'ordre de 37 % au lieu des 15 % prévus.

Pour rappel, le bon déploiement de la reconstitution de l'offre conditionne la programmation des démolitions prévues à Bel Air - Grand Font et par effet domino la réalisation du corridor vert en lieu et place de l'espace libéré par la déconstruction de l'immeuble Eglantines notamment.

L'opération « L'Angevinière » étant dans les premières à être lancées, elle est comptabilisée dans les 5 opérations à démarrer prioritairement pour envisager la démolition d'Eglantines.

Le bailleur Logélia a déposé, auprès de la DDT 16, le dossier d'intention de démolir relatif à l'immeuble Eglantines le 25 octobre 2022, marquant ainsi son intention de réaliser la déconstruction de l'immeuble.

Face aux démarches entreprises par le bailleur Logélia vis-à-vis de la déconstruction de l'immeuble Eglantines, face à l'implication d'un promoteur privé qui s'est fortement engagé dans l'opération (prestation supplémentaire d'un architecte pour répondre aux critères de l'ABF), au niveau d'engagement de l'opération qui est prête à démarrer depuis le mois de juillet 2022 et dans le but de ne pas mettre à mal toute la programmation urbaine de l'ORU, la commune en partenariat avec Logélia et « Notre Maison », font appel à la solidarité territoriale et sollicitent donc GrandAngoulême en tant que porteur de projet de l'ORU et garant de son bon déploiement.

Compte tenu de l'état d'avancement de l'opération dont l'abandon ne peut être envisagé, des efforts financiers soutenus de la part du constructeur et de Logélia, de la situation financière de la commune qui ne peut prendre en charge un soutien financier spécifique, la demande porte sur l'attribution d'une aide exceptionnelle complémentaire de 80 000 € à verser à Logélia afin de palier l'incapacité financière de la commune à soutenir l'opération de reconstitution face aux surcoûts constatés. Le reste à charge lié au surcoût, d'un montant de 93 280 €, est supporté par Notre Maison.

Cette sollicitation est sans impact pour l'AP n°23, dédiée à l'ORU qui a les capacités de prendre en charge cette demande.

L'attribution de cette aide sera encadrée par la signature d'une convention spécifique conditionnant le versement de cette aide à la transmission à GrandAngoulême par Logélia de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) justifiant de la réalisation des travaux de déconstruction.

Vu l'avis du bureau communautaire du 24 novembre 2022,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_270-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/12/2022
Affichage : 13/12/2022

Je vous propose :

D'APPROUVER la participation financière exceptionnelle de 80 000 €, relative à la réalisation de l'opération de reconstitution de l'offre l'Angevinière prévue à Touvre et à verser à Logélia,

D'APPROUVER le projet de convention encadrant l'objet et les modalités de versement de l'aide exceptionnelle susmentionnée dédiée à l'opération l'Angevinière (Touvre),

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer tout acte à intervenir dans ce cadre.

Pour : 70 **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_270-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/12/2022
Affichage : 13/12/2022

CONVENTION

POUR LA PARTICIPATION COMPLEMENTAIRE EXCEPTIONNELLE À LA REALISATION DE 10 LOGEMENTS EN RECONSTITUTION ORU

- OPERATION «L'ANGEVINIERE» SUR LA COMMUNE DE TOUVRE -

Vu la délibération n° …… du Conseil communautaire du 13 décembre 2022

VU la décision n°2022-D-238 approuvant la convention de participation financière relative à l'opération "L'Angevinière" réalisée à Touvre.

VU la délibération n°2021-12-269 modifiant les modalités d'attribution de l'aide à la construction des logements en reconstitution ORU.

VU la délibération n°2021.07.169 adoptant le PLH 2020-2025 du GrandAngoulême,

VU la délibération n°2021-05-02 du 27 avril 2021 votée par la commune de Touvre approuvant le projet de construction de 10 logements locatifs dans le cadre du PRIR en partenariat avec Notre Maison et Logélia.

VU la délibération du conseil communautaire n° 2019.12.438 d'approbation de la Convention ORU au titre du NPNRU de Bel-Air Grand Font et Etang des Moines, et la Charte de Reconstitution de l'offre des logements démolis y étant annexée.

VU la délibération n° 2019.04.082 NPNRU - Revalorisation de l'autorisation de programme et des crédits de financements (APCP) et participation financière de GrandAngoulême aux ORU de Bel-Air Grand Font et Etang des Moines

VU la délibération n°2018-04-4 du 20 juin 2018 votée par la commune de Touvre relative à l'approbation de principe du lancement d'une opération de logements publics et approbation de la charte de reconstitution de l'offre de logements de GrandAngoulême

VU la délibération n° 2017.10.540 relative au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – Participation financière de GrandAngoulême pour les opérations de renouvellement urbain Bel Air Grand Font à Angoulême et Etang des Moines à La Couronne

Entre

La communauté d'agglomération de Grand Angoulême, domiciliée 25 boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME cedex, représentée par son Président,
Ci-après dénommée « **GrandAngoulême** »,

Et

Logélia, domicilié 10 impasse d'Austerlitz, 16025 ANGOULEME, représenté par son Directeur Général,
Ci-après dénommé, « **le Bailleur** »,

Et

La Commune de Touvre, domiciliée 1 route des Sources, 16600 Touvre, représentée par son Maire,
Ci-après dénommée, « **La Commune** »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_270-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/12/2022
Affichage : 13/12/2022

*****

ETANT PREALABLEMENT ENONCE QUE :

GrandAngoulême participe à la réalisation de logements locatifs publics sur le territoire communautaire.

Logélia va se porter acquéreur, dans le cadre d'une VEFA, d'une opération de 10 logements locatifs publics sur la commune de Touvre.

Cette opération est inscrite au sein de la programmation de la reconstitution de l'offre des logements démolis dans le cadre des ORU du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU).

La Commune a approuvé le principe de réalisation de ces logements sur son territoire par délibération (n°2018-04-4 du 20 juin 2018 et n°2021-05-02 du 27 avril 2021).

En 2018, l'enveloppe financière dédiée aux travaux d'aménagements extérieurs était de 120 000 €. La commune avait bien précisé qu'elle ne pourrait pas apporter de financements supplémentaires si les coûts des aménagements dépassaient les 120 000 €.

Une première convention définit les modalités de soutien financier de l'opération. Pour mémoire, au titre de la reconstitution de l'offre de logement démolis, le concours financier de GrandAngoulême dans le cadre de l'opération « L'Angevinière » s'élève à la somme globale de 200 000 € décomposée comme suit :

- Participation à l'aménagement foncier : 120 000 € (12 000 € x 10).
- Participation à la production des logements : 80 000 € (8 000 € x 10).

Le contexte inflationniste actuellement difficile a multiplié par presque 2,5 le coût prévisionnel des travaux d'aménagement extérieur, passant ainsi de 120 000 € à 293 000 €.
La commune de Touvre ne peut pas prendre en charge les surcoûts constatés.

Ainsi, compte tenu de l'état d'avancement de l'opération dont l'abandon ne peut être envisagé, des efforts financiers soutenus de la part du constructeur et de Logélia, de la situation financière de la commune qui ne peut prendre en charge un soutien financier spécifique, la commune de Touvre sollicite l'attribution d'une aide exceptionnelle complémentaire de 80 000 € à verser à Logélia afin de palier à son impossibilité financière de soutenir l'opération de reconstitution face aux surcoûts constatés.
Le reste à charge lié au surcoût, d'un montant de 93 280 €, est supporté par Notre Maison.

Cette aide exceptionnelle a pour objectif de débloquer le lancement de l'opération permettant ainsi d'atteindre le nombre de logements reconstitués suffisant pour lancer les travaux de déconstruction de l'immeuble Eglantines (Bel Air – Grand Font).

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités du soutien financier complémentaire exceptionnel apporté par GrandAngoulême pour la réalisation de 10 logements locatifs publics en reconstitution de l'offre ORU (par Logélia) sur la Commune dans le cadre de l'opération « L'Angevinière ».

Acusé réception électronique
Réception par le préfet : 13/12/2022
Affichage : 13/12/2022

Article 2 – Propriété du foncier d'assiette du site en reconstitution de l'offre

L'opération concernée par la présente convention est réalisée sur un fonds appartenant à la Commune composé des parcelles cadastrées section AH n°41, 42, 43. En tant que de besoin, la ou les parcelle(s), pourra/pourront faire l'objet de division(s) parcellaire(s).

Article 3 - Missions et engagements des parties

Le Bailleur s'engage à :

- A réaliser les travaux de déconstruction de l'immeuble Eglantines.

Le plan de financement et le coût de l'opération figurent annexe 1 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

GrandAngoulême s'engage à :

- Soutenir financièrement par une aide complémentaire exceptionnelle l'opération L'Angevinière afin de permettre le bon déploiement de la programmation de la reconstitution de l'offre ORU.

Article 4 – Concours financier de GrandAngoulême

GrandAngoulême accorde une participation exceptionnelle de 80 000 €, soit 8 000 € supplémentaire par logement.

Article 5 – Modalités de versement de la participation financière exceptionnelle de GrandAngoulême

L'aide exceptionnelle de 80 000 € sera versée après la réception des travaux de l'ensemble immobilier par le bailleur et après l'obtention de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) de l'ensemble immobilier (opération « L'Angevinière ») et celle des travaux de déconstruction de l'immeuble Eglantines.

Le versement de la subvention s'effectuera, sur le compte désigné par le bénéficiaire, le Bailleur.

Concernant les pièces à fournir à l'appui des demandes de paiement, le bénéficiaire se conformera aux dispositions de l'article 8 ci-après.

Article 6 – PIECES A FOURNIR PAR LES MAITRES D'OUVRAGE

Les pièces à fournir sont :

- Les références cadastrales du projet de logements ;
- La copie des factures acquittées et des mandats établis par le Bailleur pour le versement de chaque appel de fond du prix de vente de l'ensemble immobilier « L'Angevinière » ;
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ou tout autre document justifiant du transfert de propriété au Bailleur de l'ensemble immobilier, objet de l'opération « L'Angevinière », ainsi que la copie de la facture acquittée et du mandat attestant du versement intégral du prix de vente ;
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de déconstruction de l'immeuble Eglantines.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_270-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/12/2022
Affichage : 13/12/2022

Article 7 – DELAIS DE VALIDITE DE L'AIDE

La validité de l'aide est effective à compter de la signature de la présente convention et ce jusqu'à la réalisation des travaux de démolition de l'immeuble Eglantines et l'obtention par GrandAngoulême de la DAACT.

Article 8 – OBLIGATIONS LIEES AUX CONTROLES

Afin d'assurer les vérifications liées à la bonne exécution de la présente convention, le Bailleur s'engage à garantir le libre accès de l'opération « L'Angevinière » à toute personne habilitée par GrandAngoulême et tenue à un devoir de réserve et de discrétion professionnelle.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS

Autant que de besoin et sous réserve que la modification ne soit pas substantielle, la présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant dûment approuvé entre les parties.

Article 10 – RESILIATION-CADUCITE

10.1 - La présente convention pourra être résiliée par l'une des parties (voire plusieurs) en cas de non-respect par une autre partie (voire plusieurs) de ses (leurs) obligations prévues au titre des présentes.

La résiliation deviendra effective à l'expiration d'un délai d'un mois suivant mise en demeure demeurée infructueuse adressée par la(les) partie(s) plaignantes à la(les) partie(s) défaillante(s).

10.2 – En cas d'abandon de l'opération de démolition citée ci-dessus par le bailleur, la convention et l'aide seront caduques sauf cas de force majeure dûment prouvé.

10.3 - Dans le cas de non-obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet (permis de démolir notamment), sous réserve d'un cas de force majeure dûment prouvé, la présente convention sera caduque de plein droit sans que cette caducité ouvre droit à indemnisation du bailleur et ce, à quelque titre que ce soit.

Article 11 – DATE D'EFFET DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de sa signature et ce, jusqu'au complet paiement de la participation financière de GrandAngoulême, sous réserve des dispositions de l'article 10 ci-dessus.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_270-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/12/2022
Affichage : 13/12/2022

Article 12 – ANNEXES

La présente convention comporte l'annexe suivante, laquelle en fait partie intégrante :

- Annexe 1 : éléments financiers (plan de financement de l'opération et coût de l'opération).

Fait à Angoulême, le

en trois exemplaires originaux,

Pour GrandAngoulême, La Vice-présidente,	Pour Touvre, Le Maire,	Pour Logélia Le Directeur Général,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20221208-2022_12_270-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/12/2022
Affichage : 13/12/2022