

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 04 JUILLET 2023

Délibération n°2023.07.146

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°5

LE QUATRE JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS 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 : 28 juin 2023
Secrétaire de Séance: Jean-François DAURE

Membres en exercice: **75**
Nombre de présents: **48**
Nombre de pouvoirs: **18**
Nombre d'excusés: **9**

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, François ELIE, Jean-Luc FOUCHIER, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Véronique ARLOT à Pascal MONIER, Eric BIOJOUT à Hassane ZIAT, Didier BOISSIER DESCOMBES à Michel BUISSON, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Françoise COUTANT à Christophe DUHOUX, Gérard DEZIER à Yannick PERONNET, Valérie DUBOIS à Gérard LEFEVRE, Sophie FORT à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT à Thierry MOTEAU, Michaël LAVILLE à Isabelle MOUFFLET, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Jean-Philippe POUSSET à François ELIE, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY, Roland VEAUX à Anthony DOUET, Philippe VERGNAUD à Vincent YOU, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

Excusé(s): Séverine CHEMINADE, Frédéric CROS, Denis DUROCHER, Jean-Jacques FOURNIE, Fabienne GODICHAUD, Martine PINVILLE, Alain RHODE, Mireille RIOU, Marcel VIGNAUD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230710-2023_07_146-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/07/2023
Publication : 10/07/2023

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 JUILLET 2023

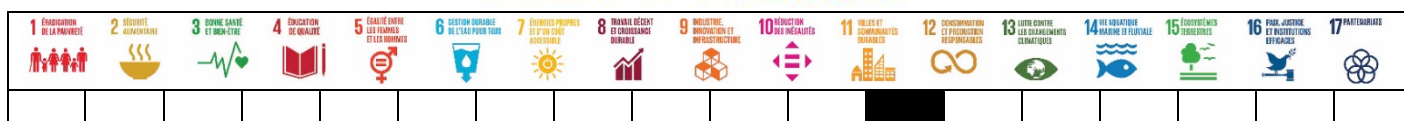
**DÉLIBÉRATION
N°2023.07.146**

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°5

Pilier : UN TERRITOIRE QUI CREE DES EMPLOIS
Ambition : SE DÉVELOPPER DURABLEMENT
Enjeux : [30101 -3) POLITIQUE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 11 : Reconquête des centralités, Réinvestissement des friches

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 4 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°288 en date du 15 octobre 2020, le conseil communautaire a 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 8 juillet 2021, le conseil communautaire a approuvé un avenant n°3 portant sur les modalités de paiement du déficit provisionnel par GrandAngoulême de la manière suivante :

- 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 annuels à l'EPF-NA en 2021 et 2022.

Par délibération n°228 en date du 8 décembre 2022, le conseil communautaire a approuvé un avenant n°4 portant sur la prolongation de la convention au 30 juin 2023.

Aujourd'hui, au regard de l'état d'avancement de l'opération et de la cession des derniers terrains, il convient d'approuver un avenant n°5 portant sur la prolongation de la convention au 30 juin 2024.

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°5 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 sa mise en œuvre.

Pour : 66 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--



**AVENANT N° 5
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° 2022.12.228 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 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° B-..... en date du, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

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'Hommeau, 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 en mars 2023 un stock de **3 806 795,42 € HT**. Un dernier foncier doit prochainement faire l'objet d'une cession à un opérateur d'ici l'été 2023 : l'ilot Renaudin.

Sur la base des montants prévisionnels des recettes à venir (cessions et subvention FNAP), le stock final estimé de la convention s'élève à **2 462 495,26 € HT**. Pour mémoire, à ce montant seront notamment ajoutées les taxes foncières sur les fonciers encore portés par l'EPF jusqu'à leur cession définitive.

Le conseil d'administration de l'EPF a octroyé aux projets de l'Ilot Didelon et de l'Ilot Renaudin des minorations pour un total de **2 150 000 € HT**. L'avenant 3 a défini les conditions d'octroi de ces minorations, conformément aux dispositions adoptées lors du Conseil d'administration de l'EPF du 28 mai 2021.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230710-2023_07_146-AI

Accusé de réception - Sud de la convention opérationnelle EPFNA n°16-16-060 - Angoulême

Réception - Date de l'effet : 10/07/2023

Publication : 10/07/2023

Grand-Angoulême, en tant que titulaire de la convention, assurera le reste-à-charge dû, d'un montant prévisionnel de **1 512 495,26 € HT**.

La date d'échéance actuelle de la convention prévue au 30 juin 2023 ne permet pas de réaliser dans de bonnes conditions l'ensemble des dépenses et recettes préalables à la clôture de l'opération. Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention opérationnelle N°CCA 16-16-060 en conséquence.

Figure 1 – Bilan financier de la convention au 11 mars 2023 (montants HT) :

Identifiants		Cumulé en DROIT CONSTATE			Cessions à venir	Acquéreur	Subvention FNAP	Stock final ESTIMÉ par opération	Minoration EPF restant à déstocker
Code	Libellé	Achats (601z)	Ventes (701z)	Stock actuel					
1616060001	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot rue des lignes"	226 173,61	226 173,61	-				-	
1616060002	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot Dideloni/Chauvin/Ragnaud"	2 838 438,32	2 343 299,57	495 138,75				421 312,36	
1616060003	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot Renaudin"	2 681 117,92	107 376,32	2 573 741,60	600 000,00	REDMAN	670 281,00	1 303 460,60	950 000,00
1616060004	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot impasse Albert"	389 233,89	76 683,52	312 550,37				312 550,37	
1616060005	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot Leclerc Chauvin"	214 570,55	50 129,23	164 441,32				164 441,32	
1616060006	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Rue Charcot"	325 129,15	150 810,81	174 318,34				174 318,34	
1616060007	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot giratoire"	856 963,68	856 963,68	-				-	
1616060008	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot kiosque"	68 711,14	68 711,14	-				-	
1616060009	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot 137/139 rue de Paris"	356 657,36	356 657,36	-				-	
1616060010	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilot rue Coulomb"	145 391,18	145 391,18	-				-	
1616060011	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Rue Denis Papin (gardien)"	48 646,06		48 646,06				48 646,06	
1616060013	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/parvis gare"	248 912,31	248 128,60	783,71				783,71	
1616060XXX	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC Gare" - DEP/REC GENERALES	37 452,90	470,40	36 982,50				36 982,50	
TOTAL ----->		8 437 398,07	4 630 795,42	3 806 602,65	905 154,79		670 281,00	2 462 495,26	950 000,00

Stock final estimé	2 462 495,26
Minorations EPF restant à déstocker	950 000,00
Reste à charge collectivité	1 512 495,26

Note : Subvention FNAP en déduction de la minoration accordée sur l'ilot Renaudin

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 2024, date à laquelle l'ensemble des ventes 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

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire

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 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

Annexe n°5 : Avenant n°4 à la convention

Accusé de réception - Avis de réception

016-200071827-20230710-2023_07_146-AI

Accusé de réception - Avis de réception

Réception - Avis de réception

Publication : 10/07/2023