

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2017**

Délibération
n° 2017.09.458

**Etablissement Public
Foncier - Convention
projet "Rue de la
libération" à LA
COURONNE liant la
commune,
GrandAngoulême et
l'EPF: Avenant n°3**

LE VINGT HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX SEPT à 17h00, 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 leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **15 septembre 2017**

Secrétaire de séance : Anne-Sophie BIDOIRE

Membres présents :

Jean-François DAURE, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, Anne-Sophie BIDOIRE, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Samuel CAZENAVE, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, Denis DUROCHER, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Joël GUITTON, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean-Philippe POUSSET, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Gilles CHAGNAUD, Danièle MERIGLIER, Jean-Christophe THIANT

Ont donné pouvoir :

Danielle BERNARD à Gérard DEZIER, Bernard CONTAMINE à Fabienne GODICHAUD, Jean-Claude COURARI à Jacky BOUCHAUD, Denis DOLIMONT à Jean-Jacques FOURNIE, François ELIE à Xavier BONNEFONT, Bernadette FAVE à Véronique ARLOT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Isabelle LAGRANGE, Elisabeth LASBUGUES à Danielle CHAUVET, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Pascal MONIER à Joël GUITTON, Jean REVEREAULT à Michaël LAVILLE, Eric SAVIN à Michel BUISSON, Philippe VERGNAUD à Jean-Philippe POUSSET

Suppléant(s) :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER, Gilbert CAMPO par Gilles CHAGNAUD, Thierry MOTEAU par Jean-Christophe THIANT

Excusé(s) :

Jean-Marie ACQUIER, Catherine DEBOEVERE

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : **Monsieur VEAUX**

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER - CONVENTION PROJET "RUE DE LA LIBERATION"
A LA COURONNE LIANT LA COMMUNE, GRANDANGOULEME ET L'EPF: AVENANT N°3**

Dans le cadre du projet urbain sur son centre-ville et plus particulièrement sur la rue de la Libération, la commune de LA COURONNE a requis l'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier (EPF) régional pour l'accompagner, au moyen d'une convention adhésion-projet CA n°2014-51.

Pour mémoire, le projet de requalification du centre-ville de LA COURONNE « Rue de la Libération – Centre-Ville », se traduit par :

- la poursuite de la requalification urbaine de la rue de la Libération (entrée de ville et de centralité de la commune) engagée,
- la lutte contre les marchands de sommeil et la reconquête d'un front urbain dégradé (logements fortement dégradés, parfois insalubres, offerts à la location ou vacants de longue durée),
- la densification urbaine en dents creuses autour de cet axe central,
- la réalisation d'un programme de logements accessibles (logements publics et éventuellement logements en accession sociale à la propriété dans l'ancien.

Suite aux deux premiers avenants approuvés par délibérations n° 188 du 25 juin 2015 et n° 379 du 15 décembre 2016 à la convention « Rue de la Libération – Centre-ville », destinés à élargir le périmètre de projet, proroger la durée contractuelle d'exécution de la convention et augmenter l'engagement financier de cette convention, un avenant n°3 est proposé afin d'élargir à nouveau le périmètre d'intervention de l'EPF, notamment sur le secteur de la Gare.

Vu l'avis favorable de la commission Proximité, Equilibre et Identité territoriale du 21 septembre 2017,

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°3 à la convention projet "Rue de la Libération – Centre-ville" à La Couronne liant la commune, GrandAngoulême et l'Etablissement Public Foncier ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou la personne dûment habilitée à signer le dite avenant et tout document lié à son exécution

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :

Reçu à la Préfecture de la Charente le :

18 octobre 2017

Affiché le :

18 octobre 2017

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°3 À LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET HABITAT N° CCA 16-14-018

RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-14-002

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
GRAND ANGOULEME**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16400 La COURONNE – représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Commune » ;

D'autre part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date

Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

d'autre part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie par les dispositions de la convention.

Dans le cadre de son projet de requalification du centre-bourg la Commune de La Couronne a conclu avec la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF une convention opérationnelle signée le 14 novembre 2014 (annexé n°1). Après avoir réalisé une étude de gisement foncier, la présente convention a fait l'objet d'un premier avenant (annexe n°2) permettant d'élargir le périmètre d'étude autour du centre-ville, ainsi que d'inscrire un périmètre de veille autour du quartier de l'Etang des moines et sur l'îlot urbain de la gare. Par ailleurs, un périmètre de réalisation a été inscrit sur deux sites : des propriétés dégradées situées rue de la Libération et un ancien garage rue de Quiers. Le montant de la convention avait été également porté à 900 000 euros et la durée du portage à 6 ans.

Suite aux réflexions avancées sur les différents projets, la convention a fait l'objet d'un avenant n°2 (annexe n°3) signée le 15 juin 2017 afin d'inscrire l'îlot de la gare en périmètre de réalisation et d'étendre ce périmètre sur sa partie Sud. En outre, dans le cadre de ce second avenant, plusieurs emprises foncières identifiées par la commune autour du quartier de l'Etang des moines ont été inscrites en périmètre de veille foncière.

L'îlot de la gare présente une localisation stratégique à l'échelle du centre-ville à proximité immédiate de la gare, d'un futur arrêt du BHNS, d'équipements (EHPAD, du centre socioculturel et social) et des activités commerciales du centre-ville. A ce titre, des négociations actives sont actuellement menées et le projet a fait l'objet d'études réalisées par le CAUE et l'OPH. Ces études ont permis d'identifier plus précisément les emprises nécessaires à maîtriser pour la réalisation de cette opération de logements sur ce secteur.

En complément, cet îlot fait actuellement l'objet d'une étude de préfaisabilité mandatée par l'EPF afin de mettre l'accent sur la programmation de logements à développer et sur la faisabilité financière d'une opération de logements sur cet îlot.

Ainsi, au regard des études réalisées et des opportunités foncières existantes, il a été convenu d'étendre l'actuel périmètre de réalisation sur la partie Sud de l'îlot de la gare en intégrant ainsi plusieurs parcelles dont certaines sont déjà maîtrisées par la commune aujourd'hui.

Par ailleurs, suite aux réflexions engagées par la Commune avec l'arrivée de la ligne BHNS au niveau de la gare communale, il a également été convenu d'inscrire dans le cadre de ce troisième avenant un périmètre de veille foncière sur des emprises localisées sur l'esplanade de la gare. La maîtrise foncière de ces propriétés permettraient en effet de répondre aux besoins en stationnement au niveau de la gare ainsi qu'au réaménagement de l'esplanade de la gare.

Suite aux réflexions actuellement menées dans le cadre du projet ANRU, il paraît opportun d'étendre l'actuel périmètre de veille intégrant le centre commercial situé au cœur du quartier de l'Etang des Moines.

Enfin, suite à la conclusion de la convention opérationnelle n°16-16-062 relative à la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF, il convient de retirer dans le cadre du présent avenant deux secteurs inscrits en périmètre de veille foncière dans la mesure où ceux-ci font partie intégrantes du

périmètre de veille foncière inscrit dans la convention opérationnelle n°16-16-062 relative à la reconversion d'une friche industrielle.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 2 dans le cadre d'un troisième avenant à la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

◆ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 2 – Le périmètre d'intervention est modifié comme suit :

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

Ce périmètre correspond au secteur « vert » (carte annexe)

Projet 1 : Opérations de densification et de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines

La collectivité aimerait engager des opérations de densification ou de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines afin de favoriser l'intégration ce quartier à la ville et d'y développer de la mixité sociale.

Projet 2 : Opération en renouvellement urbain au niveau d'un centre commercial

La commune souhaite rester en veille sur ce centre commercial en déshérence présentant des enjeux forts en renouvellement urbain au regard notamment de sa localisation en cœur de ville. Suite aux réflexions actuellement menées dans le cadre du projet ANRU, il paraît opportun d'intégrer la parcelle BR 701 dans ce périmètre de veille.

Projet 3 : Opération de restructuration d'un îlot urbain pour l'aménagement de l'esplanade de la gare

Un périmètre de veille est défini sur les emprises foncières situées au niveau de l'esplanade de la gare de La Couronne. En effet, cette emprise a été identifiée par la commune dans le cadre de l'aménagement du BHNS sur la commune et plus particulièrement au niveau de cette gare. L'arrivée de cette infrastructure nécessite en effet un réaménagement total de l'esplanade de la gare (construction de la passerelle SNCF, développement d'une offre en stationnement...).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « rouge » (carte en annexe)

Projet 1 : Opérations de réinvestissement de propriétés localisées rue de la libération

Au vu de l'état d'avancement des réflexions engagées par la Commune, plusieurs petits ensembles situés en centre bourg ont été identifiés en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit de biens bâtis

vacants et dégradés. L'EPF se donne la possibilité d'intervenir sur ces biens mais se réserve la possibilité de réaliser préalablement quelques études pour préciser les projets et les emprises concernées.

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un ancien garage établi en cœur de ville – Rue de Quiers – Référence cadastrale BR n°48

Sur cet ancien garage doté d'une localisation intéressante à l'échelle de la ville de La Couronne, la commune souhaiterait engager une opération d'habitat en renouvellement urbain.

Projet 3 : Opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation au niveau d'un îlot urbain localisée en face de la gare

Référence cadastrale : BP n° 110 – 789 – 744 – 745 - 742 – 115 – 294 – 119 – 714- 715- 717 – 716 – 719- 541 – 545 – 546 – 544 – 549 – 548 – 656 – 145 – 411 – 668 – 669 – 140 – 143 – 651- 650

Dans le cadre du projet en renouvellement urbain au niveau de l'îlot de la gare, suite aux études réalisées par le CAUE et l'OPH et dans la continuité des négociations menées par l'EPF sur plusieurs propriétés, il convient d'étendre le périmètre sur les emprises situées au sud de l'îlot dont certaines sont déjà maîtrisées par la commune aujourd'hui.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de la Couronne
Représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Jean-François DAURE

Philippe GRALL

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

.....
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/
en date du

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 16-14-018