

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 25 MARS 2010**

**Délibération**  
**n° 2010.03.049**

**Zac gare : lancement  
d'une concession  
d'aménagement**

**LE VINGT CINQ MARS DEUX MILLE DIX à 17h30**, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **19 mars 2010**

**Secrétaire de séance** : Madeleine LABIE

**Membres présents** :

Philippe LAVAUD, Denis DOLIMONT, Jean-Claude BEAUCHAUD, François NEBOUT, Michel BRONCY, Didier LOUIS, Jean-Claude BESSE, Nicolas BALEYNAUD, Brigitte BAPTISTE, André BONICHON, Jacky BONNET, Patrick BOUTON, Stéphane CHAPEAU, Françoise COUTANT, Véronique DAVY, Marie-Noëlle DEBILY, Catherine DEBOEVERE, Nicolas DENIS, Gérard DESAPHY, Catherine DESCHAMPS, Gérard DEZIER, Jacques DUBREUIL, Maryse DUMEIX, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Maurice FOUGERE, Michel GERMANEAU, Sébastien GOURET, Jean-Pierre GRAND, Janine GUINANDIE, Maurice HARDY, Robert JABOUILLE, Madeleine LABIE, Joël LACHAUD, André LAMY, Dominique LASNIER, Bertrand MAGNANON, Véronique MAUSSET, Djillali MERIOUA, Cyrille NICOLAS, Jacques NOBLE, Jean PATIE, Marie-Annick PAULAIS-LAFONT, Laurent PESLERBE, Alain PIAUD, Rachid RAHMANI, Christian RAPNOUIL, Martine RIVOISY, Dominique THUILLIER, Patrick VAUD, Gilles VIGIER

**Ont donné pouvoir** :

Fabienne GODICHAUD à Stéphane CHAPEAU, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Bernard CONTAMINE à Brigitte BAPTISTE, Nadine GUILLET à Annette FEUILLADE-MASSON, Philippe RICHARD à Marie-Noëlle DEBILY, Frédéric SARDIN à Véronique MAUSSET

**Excusé(s) représenté(s)** :

Yves BRION par Djillali MERIOUA, Simon DEFORGE par Véronique MAUSSET, Catherine PEREZ par Nicolas DENIS

**Excusé(s)** :

Françoise LAMANT

<b>ZAC GARE : LANCEMENT D'UNE CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>
--

Par délibération n°305 du 29 septembre 2005, la communauté d'agglomération a décidé de préparer l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV), afin d'en faire une opportunité de développement pour l'ensemble du territoire. Le projet de ligne à grande vitesse constitue un axe essentiel de son développement futur.

Par délibération n° 156 du 9 juillet 2009, le conseil a reconnu d'intérêt communautaire l'opération de la ZAC Gare qui doit permettre de créer un pôle multimodal au cœur de l'agglomération, de régénérer le quartier de l' Houmeau par la création de nouveaux logements et de nouveaux services, la construction d'un centre d'affaires, l'émergence de nouvelles activités économiques.

Par délibération n° 246 du 10 décembre 2009, la zone d'aménagement concertée de la gare a été créée par le Grand Angoulême et le dossier de création approuvé. La décision de recourir à un aménageur pour mettre en oeuvre la ZAC a été précisée. Le principe de participation des constructeurs aux futurs équipements publics de la zone a été adopté.

Il convient donc de procéder au choix d'un aménageur en vue de l'élaboration d'un traité de concession qui encadrera les relations entre l'agglomération et le titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC gare dans les conditions définies par les articles L. 300-4 à L. 300-5-2. »

Cette procédure se déroule en plusieurs temps :

- lancement de la procédure,
- envoi du cahier des charges,
- analyse des réponses des candidats,
- avis de la commission spécifique sur les propositions reçues,
- négociations avec les candidats ayant répondu conduites par la personne habilitée à conduire les négociations désignée par le conseil communautaire ;
- choix du titulaire par une délibération.

L'étape proposée est le lancement de la consultation d'aménagement en application des articles L300-4 à L300-7 du code de l'urbanisme.

La zone d'aménagement concernée couvre environ 15 hectares et a pour objet la mise en oeuvre d'un projet urbain et l'aménagement du périmètre concerné autour de la gare LGV.

**Les principaux équipements publics sont les suivants :**

- La reconfiguration du pôle d'échange multimodal de la gare (Les travaux associés au pôle d'échange comprennent notamment la gare de bus interurbaine, la zone de dépose minute et taxis, la création d'une antenne de la gare sur le parvis ouest, le pôle écomobilité. Ils ne comprennent pas le bâtiment voyageur SNCF, la passerelle de franchissement ferroviaire et sa mise en accessibilité des quais par la passerelle et les reconstitutions ferroviaires).

- la réalisation des équipements publics de la ZAC notamment le boulevard urbain ouest, la reprise des 5 ronds-points qui conditionnent la gestion des flux de véhicules vers le nouveau parvis ouest de la gare et du boulevard bleu et des rues Denis Papin et La Rochefoucauld, les liaisons douces autour du pôle d'échange et vers la Charente ;
- la médiathèque qui est un équipement public dont l'emprise est incluse dans la ZAC mais qui ne fait pas partie du périmètre de la Concession. Il en va de même des archives départementales.

**La réalisation de SHON/SHOB est constituée par :**

- la construction d'environ 400 logements dont 25 % publics, d'un centre d'affaires de 5 000 m<sup>2</sup> et d'un espace de conférences et de séminaires (1 000 m<sup>2</sup>) adossé à un établissement hôtelier 3 ou 4 étoiles au sein de 20 000 m<sup>2</sup> de services ;
- 15 500 m<sup>2</sup> d'espaces à vocation commerciale,
- un parking silo de 400 places situé à proximité du parvis ouest,
- la réhabilitation de plusieurs sous-secteurs bénéficiant d'un patrimoine ancien à valoriser ou réhabiliter.

La durée de la concession prévue est de 10 ans.

**Périmètre des missions confiées à l'aménageur et devant être réalisées en relation permanente avec le GrandAngoulême :**

Les missions confiées à l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération, et notamment :

- l'assistance à l'élaboration du dossier de réalisation et la conduite des études opérationnelles complémentaires nécessaires (complément étude d'impact, études archéologiques, études de sol, dossier de loi sur l'eau,...) avec recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage permettant une approche environnementale de l'urbanisme ;
- les acquisitions foncières situées dans le périmètre de la ZAC par l'Etablissement public foncier régional notamment celles des biens nécessaires à la réalisation de l'opération,
- l'obtention des autorisations administratives diverses,
- la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements projetés (infrastructures, viabilisation des terrains, terrassement, voirie, réseaux divers.....) ainsi que la réalisation des études et toutes missions nécessaires à leur exécution ;
- la mobilisation des financements ;
- la remise à la collectivité concédante, après achèvement des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;
- la cession ou location ou concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession dans un cahier des charges approuvé par la Communauté d'Agglomération ;
- la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et les études de gestion et de coordination indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération (coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne exécution et bonne fin de l'opération) ;

**Valeur estimée hors TVA :** L'estimation sommaire des recettes imputables à l'opération, au stade des études préliminaires, est supérieure au seuil européen de 4 845 000 €.

La valeur estimée hors TVA des travaux d'équipements se situe dans une fourchette comprise en vingt millions et trente millions d'euros, hors Médiathèque et archives, hors foncier.

**Maîtrise foncière :** La maîtrise foncière sera potentiellement assurée sur l'ensemble du secteur par l'Etablissement Public Foncier régional Poitou-Charentes, qui en assure le portage.

Une emprise de 5 000 m<sup>2</sup> environ est achetée par la collectivité pour la réalisation de la médiathèque.

Une emprise d'environ 10 000 m<sup>2</sup> estimée, de cette part maîtrisée, sera réservée à la réalisation des projets du Département (archives) .

**Conditions relatives au contrat : Les modalités essentielles de financement et de paiement du contrat sont définies ci-dessous. Le concessionnaire assurera une part significative du risque économique de l'opération.**

Les recettes proviendront notamment :

- de la commercialisation des charges foncières provenant de la vente, de la location ou de la concession des terrains maîtrisés par l'aménageur,
- de la cession des droits à construire attachés aux biens immobiliers à louer, concéder ou céder, situés à l'intérieur du périmètre de concession correspondent actuellement à un programme prévisionnel de construction comprenant :
  - environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette pour le programme de logement,
  - environ 35 000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette pour l'accueil de commerces et services.
- des conventions de participations au programme d'équipements publics telles que prévues par l'article L.331-4 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L300-5 du CU. L'opération d'aménagement pourra bénéficier de participations financières publiques dont le montant sera négocié avec le candidat et fixé dans la concession sans que le montant de la subvention ne mette en cause la part prépondérante du risque que le concessionnaire doit assurer.

La participation financière de la collectivité et de ses partenaires correspondant aux éléments du pôle d'échanges pourrait être de l'ordre de 6 000 000 €, hors passerelle et reconstitutions ferroviaires qui seraient pris en charge directement par le GrandAngoulême et ses partenaires.

Vu les articles L 300-1, L300-2, R 311-2 et R311-3 et R 311-6 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis favorable de la commission aménagement du territoire du 12 mars 2010,

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** le lancement de la consultation pour la concession de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté.

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

<b>Certifié exécutoire :</b>	
<b><u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u></b>  <b>30 mars 2010</b>	<b><u>Affiché le :</u></b>  <b>31 mars 2010</b>