

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 25 JUIN 2015

Délibération
n° 2015.06.214

Convention de
stratégie foncière
pour le
développement
économique et le
traitement des friches
d'activité avec
l'établissement public
foncier régional
(EPFR)

LE VINGT CINQ JUIN DEUX MILLE QUINZE à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - 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 juin 2015**

Secrétaire de séance : Gérard BRUNETEAU

Membres présents :

Jean-François DAURE, Marie-Hélène PIERRE, Denis DOLIMONT, Fabienne GODICHAUD, Michel GERMANEAU, Jacky BOUCHAUD, Isabelle FOSTAN, Gérard DEZIER, Yannick PERONNET, Anne-Marie BERNAZEAU, Jacques PERSYN, Guy ETIENNE, Xavier BONNEFONT, François NEBOUT, André BONICHON, Gérard BRUNETEAU, Danielle BERNARD, Jacky BONNET, Mireille BROSSIER, Sylvie CARRERA, Stéphane CHAPEAU, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Armand DEVANNEAUX, Bernard DEVAUTOUR, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS ROUGIER, Nicole GUENOLE, Nicole GUIRADO, Joël GUITTON, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Françoise LEGRAND, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Annie MARC, Catherine MAZEAU, Daniele MERIGLIER, Marie-Claude MONTEIL, Catherine PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Bernard RIVALLEAU, Olivier RIVIERE, Zahra SEMANE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU

Ont donné pouvoir :

Bernard CONTAMINE à Anne-Marie BERNAZEAU, Patrick BOURGOIN à Véronique DE MAILLARD, Samuel CAZENAVE à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Danielle CHAUVET à Joël GUITTON, Catherine DEBOEVERE à Annie MARAIS, François ELIE à Xavier BONNEFONT, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Elisabete SERRALHEIRO COSKUN à Françoise LEGRAND, Jean-Luc VALANTIN à Yannick PERONNET

Excusé(s) :

Absent(s) :

Bernard CONTAMINE, Patrick BOURGOIN, Samuel CAZENAVE, Danielle CHAUVET, Catherine DEBOEVERE, François ELIE, Philippe LAVAUD, Elisabete SERRALHEIRO COSKUN, Jean-Luc VALANTIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 JUIN 2015

**DELIBERATION
N° 2015.06.214**

ECONOMIE, EMPLOI, CULTURE ET SOLIDARITE /
POLITIQUES DE L'ÉCONOMIE, DE L'EMPLOI ET DE
L'INNOVATION

Rapporteur : **Monsieur BONICHON**

**CONVENTION DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET
LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
REGIONAL (EPFR)**

Dans le cadre de ses prérogatives, l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) a proposé au GrandAngoulême une réflexion sur les espaces d'activités en friche ou susceptibles de muter à court ou moyen terme. Cela concerne aussi bien des terrains que des bâtiments.

L'objectif du partenariat est d'intervenir de façon efficace et structurée sur les espaces économiques, en activité ou non, par un traitement sur des sites identifiés et par une mission de veille pour traiter les sites avant qu'ils ne deviennent des friches.

La réflexion a abouti à un projet de convention recensant 3 types de périmètre et définissant des secteurs géographiques :

- périmètre de veille foncière : l'EPF pourra préalablement à une acquisition travailler avec le GrandAngoulême à la réalisation d'études pré-opérationnelles, travailler de manière très précise sur les possibilités de sortie de l'opération, avec les opérateurs et la commune. Il pourra réaliser la démolition et dépollution du site dans le cadre de la convention.
- périmètre d'étude : ce périmètre a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables. Cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.
- périmètre de réalisation : sur ces périmètres, une démarche d'intervention foncière est d'ores et déjà envisagée.

La convention recense plusieurs secteurs géographiques :

- 9 sites d'activités isolés : la COFPA à Gond-Pontouvre, les anciennes papeteries de Veuze à Magnac-sur-Touvre, les Grandes Semouleries de l'Ouest à Gond-Pontouvre, l'ancien site de l'entreprise Locatex à Angoulême, les anciens locaux de l'entreprise Durousseau à Ruelle-sur-Touvre, les anciens bureaux de Charentes Alliance à Gond-Pontouvre, les anciens locaux de l'APFA à Angoulême, l'ancien centre de radiologie 26-27-28 rue Chabernaud à L'Isle d'Espagnac, les anciens locaux de la Baraka à Angoulême,
- l'ensemble des zones d'activités.

Les 4 sites suivants présentent des problématiques justifiant une action prioritaire et un classement en périmètre de veille foncière :

- la Cofpa à Gond-Pontouvre,
- les anciennes papeteries de Veuze à Magnac-sur-Touvre,
- la ZI n°3 à L'Isle-d'Espagnac et Gond-Pontouvre : étude des emprises SNGTP, OMIA, Charente Alliances...
- le Parc d'Activités Molines-Grelet-Girac : étude des potentiels fonciers et immobiliers (AFPA, abattoirs, foncier disponible...).

Dans le cadre de cette convention, l'engagement financier maximal de l'EPFR est plafonné à 10 millions d'Euros HT.

Les biens acquis par l'EPF sont ensuite cédés à la collectivité ou à l'opérateur qui a été désigné. En l'absence de cession à l'opérateur pour la rédaction du projet initialement prévu, la collectivité rachète les biens. Le prix de cession est défini comme suit :

- ✓ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ✓ dans certains cas particuliers, les **frais financiers** correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ✓ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ✓ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ✓ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ✓ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ✓ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ✓ le **solde du compte de gestion** de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ✓ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

La présente convention présente de nombreux intérêts qui vont au-delà du développement économique :

- Le réemploi des friches industrielles se faisant sur des vocations générales : habitat, équipement, activité,
- La densification de zones d'activités,
- Mise à disposition d'un outil pour limiter l'artificialisation des terres agricoles et l'étalement urbain.

Vu l'avis favorable de la commission économie, emploi, culture et solidarité du 27 mai 2015,

Vu l'avis favorable de la commission ressources et perspectives du 10 juin 2015,

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité avec l'établissement public foncier régional (EPFR),

D'AUTORISER Monsieur le président ou son représentant à signer la convention et tous documents utiles.

**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 : 03 juillet 2015	Affiché le : 03 juillet 2015