

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

AVENANT N°2

**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 12 - 019
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 09 – 001
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU
« SCHÉMA DE COHÉRENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020
»**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire Monsieur Xavier BONNEFONT dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° _____ en date _____,
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une 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-Francois DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° _____ en date _____,
ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 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 conseil d'administration n° CA – 2014 – 013 en date du 04 mars 2014,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, les actions de maîtrise foncière indispensables à la réussite des projets portés par le schéma de cohérence et de programmation urbaine présentée au conseil municipal le 2 juillet 2012. À cette fin, et pour s'assurer de la maîtrise totale des terrains après une phase amiable d'acquisition qui a débuté dès la signature de la convention, l'EPF et la ville d'Angoulême sont convenus de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de département de la Charente la déclaration d'utilité publique.

Une première délibération, datant du 17 février 2014 a été prise par la commune d'Angoulême afin de permettre à l'EPF de constituer le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire sur l'îlot Barrouilhet et le transmettre à Monsieur le Préfet. Le 9 février 2015, une deuxième délibération municipale a été prise afin d'élargir le périmètre d'intervention et ainsi inclure les îlots du Port et Saint-Jacques.

De plus, l'intervention de l'EPF se justifie à travers l'article L221-1 du code de l'urbanisme par lequel l'EPF est habilité à intervenir sur des périmètres stratégiques pour acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme l'opération d'aménagement vise à :

- Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat,
- Encourager le maintien des activités économiques,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels (les berges de la Charente).

A travers ce projet, la Ville s'engage dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont donc au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier.

Pour cette intervention foncière, il est prévu de constituer des entités foncières à taille suffisante pour lutter contre le morcellement actuel afin de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, de commerces, d'activités économiques et de bureaux dans un quartier doté d'une qualité paysagère et patrimoniale qui constituent des atouts importants pour le renouvellement de la ville et lutter ainsi contre l'étalement urbain. Il est ainsi question de lutter contre tous les risques de sécurité publique et de salubrité et éviter la multiplication des squats.

L'ensemble de ces sites constituent des emprises foncières nécessaires au renouvellement urbain et contribuent ainsi au dynamisme et à l'attractivité de la ville d'Angoulême, cœur de l'agglomération.

En plein quartier d'intervention publique, autour du Pôle Image, l'îlot Barrouilhet pénalise massivement l'image de la ville d'Angoulême. L'immeuble Barrouilhet a fait l'objet de plusieurs signalements en vue de l'engagement d'une procédure de péril : le 20 décembre 2011 un signalement concernant un bandeau mal fixé, puis le 26 janvier 2015 suite à la chute sur la voirie d'un mur de soutènement.

Sur l'îlot du Port, des nombreux immeubles sont fermés depuis près de dix ans. Plusieurs biens ont fait l'objet des signalements en vue de l'engagement d'une procédure de péril : en 2001, en 2005 péril

imminent d'un bâtiment, en 2012 un autre bâtiment identifié comme étant dangereux, en 2015 un trou a été constaté dans le mur d'une maison murée suite à un incendie afin de permettre l'évacuation des fumées.

La convention d'intervention foncière signée entre l'EPF et la Ville d'Angoulême définit en son article 4 les secteurs d'intervention des opérations retenues et délimite les périmètres de veille et de réalisation foncière. Un premier avenant a été signé le 29 mars 2013 afin d'intégrer au périmètre de convention plusieurs parcelles en vue de la maîtrise foncière appartenant à l'ilot Barrouilhet.

A ce jour, il apparaît nécessaire de procéder à l'ajustement du périmètre de réalisation foncière sur l'un des secteurs, afin de compléter l'assiette foncière du projet.

Outre la modification du périmètre de la convention, le présent avenant intègre par ailleurs les nouvelles dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur, notamment concernant les études et les conditions de tarification et de cession qui ont été adaptés aux nouvelles priorités de l'EPF, en faveur du renouvellement urbain et de la densification des centres-villes et des centres-bourgs.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 4, 6, 9 et 10.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF, et des modalités de réalisation d'études et de travaux de remise en état qui ont évolué dans le cadre du nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Il est ajouté à l'article 4 les parties suivantes :

4.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur la carte en annexe 2-

Le nouveau périmètre de convention intègre désormais la parcelle cadastrée AH375, sise à l'angle des rues du Fort de Vaux et de Bordeaux afin de compléter les emprises foncières nécessaires au projet d'aménagement envisagé par la Commune.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur la carte en annexe 2.

L'EPF intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation lorsque la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

- 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.

Le périmètre d'intervention est modifié comme désigné sur la carte annexée au présent avenant; elle se substitue à l'annexe 3 de la convention CCA16 -12-019.

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute parcelle jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 2 : LES ETUDES

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 6 avec le numéro 6.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études seront menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet municipal, et le projet communautaire au titre du Programme Local de l'Habitat, et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

ARTICLE 3 : LA MISE EN ETAT ET EN SECURITE DU FONCIER

Il est ajouté à l'article 9 les modalités suivantes.

Dans un souci de maîtrise des risques, des dépenses et de mutualisation de ses marchés préparatoires aux travaux de démolition à réaliser, l'EPF envisage l'acquisition des ilots 1, 2, 3, 4 et 5 simultanément.

La démolition des bâtiments nécessaire à l'aménagement de l'ilot sera effectuée à la suite des acquisitions afin de limiter les risques de squat et d'optimiser la préparation des travaux, sur le plan administratif et financier.

La parcelle cadastrée AP378 située 21 Rue du Port Cherrier appartenant à la Ville et située au cœur de l'unité foncière sera acquise par l'EPF pour être démolie avec l'ensemble existant. Dans l'attente de la signature de l'acte, la Ville autorise par la présente, l'EPF :

- à accéder à la parcelle afin de conduire tous les relevés et les études nécessaires à la réalisation des travaux de démolition envisagés.
- A déposer une demande de permis de démolir pour la parcelle AP378

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 10 avec le numéro 10 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de la convention, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg

3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minora-tions foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe corres-pondant au calcul des frais du point 5 et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

Les autres dispositions de la convention du 29 mars 2013, et de l'avenant du 21 mars 2014 demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT

La Communauté d'Agglomération
de GrandAngoulême
représentée par son Président

Jean-François DAURÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**
n°

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 – 12 – 019, avenant n°1

Annexes n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention