

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018**

**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-17-...  
RELATIVE A LA REQUALIFICATION  
DES FRICHES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES  
A ANGOULEME**

**ENTRE**

**LA VILLE D'ANGOULEME**

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

**ET**

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

**Entre**

**La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 25 boulevard Besson Bey adresse représentée par, son Président, Jean-François DAURE, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...,

Ci-après dénommée « L'agglomération » ;

**d'une part,**

**La Ville d'Angoulême**, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville – CS 42216 - représentée par son maire, Xavier BONNEFONT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à –107 Boulevard 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 conseil d'administration n°CA 2017-..... en date du 28 février 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

Dans la perspective de développer de nouveaux usages sur des fonciers urbains sur lesquels les projets ne peuvent émerger des projets en l'état, la Ville et l'Agglomération de GrandAngoulême souhaitent en partenariat avec l'Etablissement public Foncier de Poitou-Charentes (EPF) créer des conditions favorables d'accueil d'activités nouvelles sur des fonciers aujourd'hui bien desservis sur le territoire mais en l'état très dégradés.

Ce projet repose sur la reconquête de plusieurs friches principalement orientée vers les activités économiques.

Dans le prolongement d'une convention stratégiques signée entre l'EPF et GrandAngoulême et visant un certain nombre de friches à des fins de développement économique, de cette volonté de redynamisation, la Ville d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême ont décidé de traduire cette dynamique de réinvestissement de fonciers délaissés dans la ville d'Angoulême à travers un outil opérationnel. C'est aujourd'hui l'objet de ce nouveau partenariat.

Deux sites sont pour cela identifiés, à savoir l'ancien site de la SAFT et le site des Chais Montaigne. Un périmètre d'étude pourra également être défini pour observer les différentes opportunités foncières en matière de friche.

## **L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;

- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera l'Agglomération afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.**

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Ville, l'Agglomération et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Ville, l'Agglomération et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la

maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF, de la Ville et de l'Agglomération, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Ville d'Angoulême et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Ville d'Angoulême confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

#### **Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre relative au développement économique, n°16-09-002, signée le 18/03/2010, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15/10/2009 et du conseil d'administration du 01/12/2009.

Ainsi que de la convention cadre relative à la mise en œuvre du volet foncier de la politique de l'habitat, n°16-14-002, signée le 03/10/2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26/06/2014 et du conseil d'administration du 10/06/2014.

Cette convention a été signée dans le cadre de la mise en œuvre des compétences communautaires, générant de nouveaux enjeux fonciers sur le territoire, notamment en termes d'aménagement de l'espace communautaire, de développement économique, d'équilibre social de l'habitat et de protection de l'environnement. L'agglomération a donc requis l'intervention foncière de l'EPF PC pour l'accompagnement de ses différents projets urbains participant à la mise en œuvre des documents cadres adoptés par son conseil communautaire ou en cours d'élaboration : PLH ; projet de PDU ; projet de SCOT ; projet de Schéma de Développement économique.

À ce titre, la Ville accepte l'ensemble des dispositions prévues dans la présente et œuvrera pour la réalisation des objectifs de la présente visant notamment au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- ▮ le développement du parc locatif aidé ;
- ▮ le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- ▮ la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- ▮ le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;

- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans l'annexe 1 jointe à la présente convention [règlement d'intervention].

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre correspond au secteur « ville d'Angoulême » (en jaune sur la carte en annexe).

Sur ce périmètre, la commune et l'EPF pourront examiner les opportunités foncières en matière de traitement de friches d'activités et industrielles.

Le périmètre d'études 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.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas. Afin de détenir un levier essentiel pour favoriser cette dynamique de redynamisation de l'activité commerciale du centre-ville, la ville d'Angoulême réfléchit aujourd'hui à l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux. S'il est instauré, ce droit de préemption spécifique sur les baux commerciaux et fonds de commerce sera également délégué au cas par cas à l'EPF sur ce périmètre.

### **2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active pourra être engagée**

Ce périmètre n'est pas présent pour la présente convention mais pourrait être employé ultérieurement.

Sur ce type de périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche proactive 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 Ville, 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 le cas échéant.

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

*Site 1 : Ancien site SAFT à Angoulême*

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandeu) au sein d'un quartier d'habitations. Dans la mesure où ce site est doté d'une emprise foncière conséquente, une opération de renouvellement urbain à dominante habitat pourrait y être réalisée.

*Site 2: Chais Montaigne :*

Il s'agit d'une emprise de 43 829 m<sup>2</sup> dans un état très dégradé située rue de Montaigne à proximité du quartier Sillac, du golf et de la Rue de Bordeaux. Ce site serait potentiellement démoli pour permettre la sortie d'un projet de développement local.

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.

**ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000) € HT.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Ville est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais engagés lors du portage et des études.

**ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

Cette convention sera échue au 31 décembre 2020.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

**ARTICLE 5. – RESPONSABILITE DU PILOTAGE**

Le pilotage sera assuré par le Maire d'Angoulême. Celui-ci valide les décisions de l'EPF, en pleine coordination avec le Président de GrandAngoulême.

Pout toute acquisition, l'EPF sollicitera néanmoins un accord conjoint de GrandAngoulême et de la Ville d'Angoulême.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Xavier BONNEFONT**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération  
représentée par son Président,

**Jean-François DAURE**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/.. en  
date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention