

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



**AVENANT N°4
A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-12-019
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-09-001
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIERE LIÉE AU « SCHÉMA DE
COHÉRENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

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

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé à l'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 en date du

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 en date du

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

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 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 Bureau n° B 2018- en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

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 pas les dispositions de la convention.

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs ilots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Un premier avenant, en date du 21 mars 2014, puis un second avenant le 4 janvier 2016, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention en intégrant de nouvelles parcelles. Un troisième avenant le 28 mars 2017, a également permis d'intégrer un nouveau site au périmètre d'intervention, et de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2020.

A travers ces projets, 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, en lien avec les aménagements effectués dans le quartier voisin de l'Houmeau autour de la Gare (Ilots Didelon et Renaudin, nouvelle passerelle, médiathèque d'agglomération...).

Dans le cadre de la convention, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises très dégradées situées sur l'ilot du Port rue de Bordeaux à Angoulême, notamment à proximité immédiate du pôle de l'image Magélis en mai 2016. Suite à ces acquisitions, l'EPF a lancé de très importants travaux de démolition entre juin 2016 et début 2017, permettant de livrer un foncier entièrement démoli et prêt-à-l'emploi. Ce site a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs entre avril et septembre 2018, permettant à la Ville de retenir un candidat admis à entrer en négociations exclusives avec l'EPF, pour la réalisation d'un programme mixte à dominante logements (résidence étudiante, logements collectifs, maisons partagées), et comprenant également des commerces et des bureaux. La signature d'une promesse de vente avec le candidat devrait intervenir courant octobre 2018.

En parallèle, le Préfet a déclaré d'Utilité Publique la maîtrise foncière de deux tènements fonciers dégradés situées rue de Bordeaux, avenue de Cognac et boulevard Besson-Bey. Suite à la fixation judiciaire des prix, l'EPF prépare l'entrée en possession du tènement situé rue de Bordeaux et avenue de Cognac (Ilot Barrouilhet), pour y engager des travaux de démolition des bâtiments, qui s'achèveront à l'automne 2019. Ce site pourrait également faire l'objet d'un appel à projet auprès des opérateurs en 2019.

L'EPF doit également entrer prochainement en possession de l'ancien garage Fiat situé boulevard Besson Bey, qui a été intégré au périmètre de projet de l'Ilot du Port voisin, pour faire l'objet d'une cession à l'opérateur lauréat de la consultation en cours.

Depuis 2011, l'EPF mène des négociations avec Engie en vue de l'acquisition du site « inter-quartiers » situé rue de Bordeaux. Ce site d'1,5 ha, constitué de plusieurs bâtiments désaffectés et inoccupés depuis 2009, est caractérisé par la présence de plusieurs poches de pollution du sous-sol, ainsi que par le passage de réseaux électriques haute tension traversant le site, qui contraignent fortement sa requalification et sa valorisation. Ces négociations n'ont pu aboutir du fait de la complexité du site et de l'insuffisance des données mises à disposition de l'EPF par Engie.

Une DIA portant sur la vente d'une partie du site a été réceptionnée le 27 juillet dernier par la Ville et son analyse est en cours.

Il s'avère que le périmètre d'intervention actuel sur le site inter-quartiers Engie ne comprend pas l'ensemble des parcelles de la propriété objet de la DIA réceptionnée. Cet avenant vise à modifier le périmètre d'intervention de la convention pour y intégrer la parcelle supplémentaire.

Dans le même temps, la date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2020 ne permettant pas la clôture de l'ensemble des interventions sur les différents sites de projets, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention jusqu'à fin 2022.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, 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, 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 règlementaire 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 adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également

intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.3 Les conditions de tarification et de cession

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 3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date 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.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE

L'article 4.3 de la convention est modifié pour ajouter une nouvelle parcelle au périmètre de réalisation.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur les cartes en deuxième et troisième page. Il intègre notamment une parcelle située rue Ulysse Gayon, cadastrée section AP n°315.

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 3. MODIFICATION DE DUREE

L'article 16 de la convention est modifié comme suit :

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2022**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité 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 subis lors du portage et des études.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT

La Communauté d'Agglomération
de Grand-Angoulême
représentée par son Président

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

Jean-François DAURÉ

Philippe GRALL

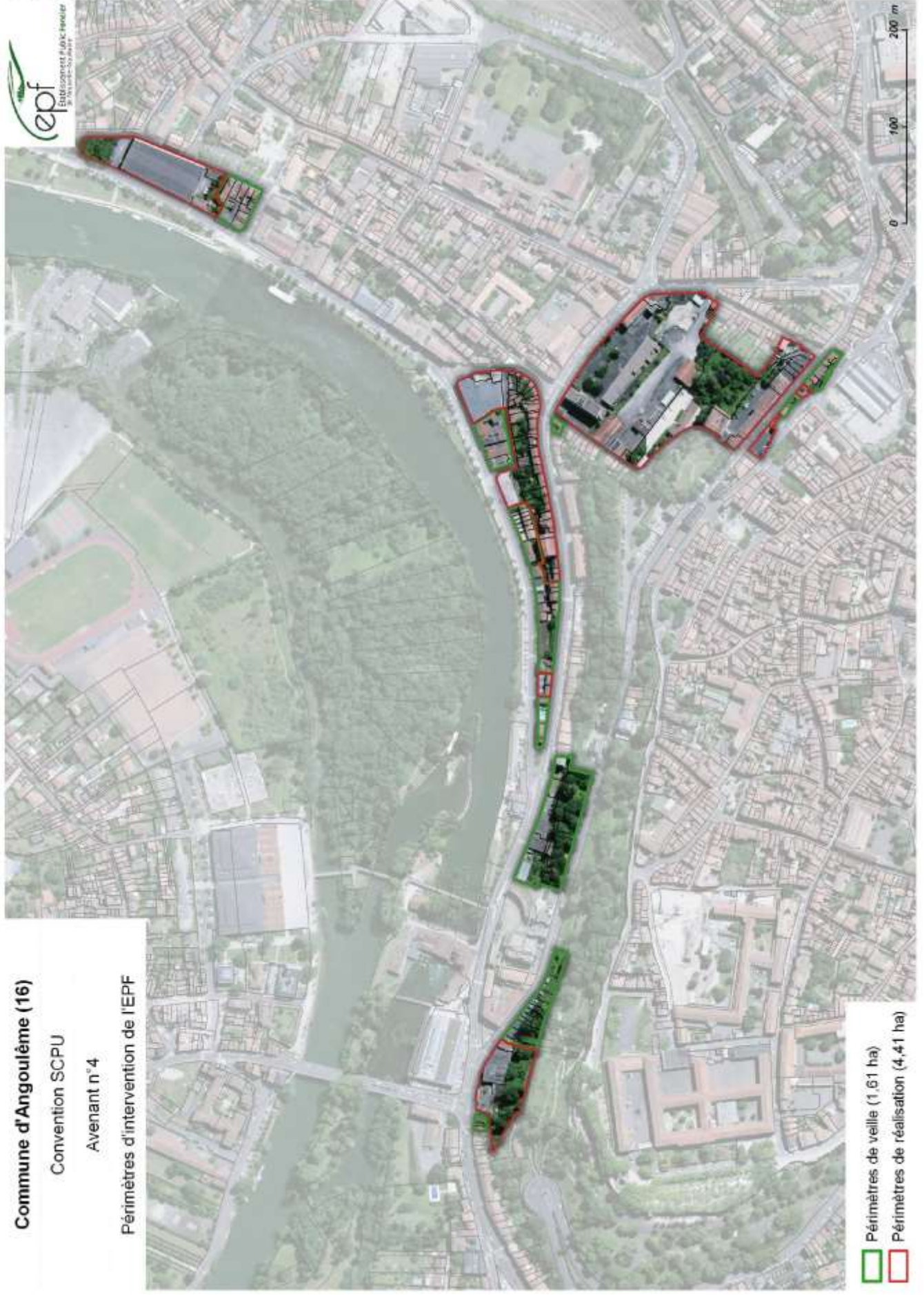
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Commune d'Angoulême (16)

Convention SCPU

Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune d'Angoulême (16)
Convention SCPU
Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de réalisation (2.56 ha)