

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE ET FINANCIERE RELATIVE AUX INVESTIGATIONS POLLUTIONS SUR LE SITE INDUSTRIEL, SIS 37 RUE JULES DURANDEAU, QUARTIER DE SAINT CYBARD A ANGOULEME

ENTRE

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CHARENTE

LA VILLE D'ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Le Conseil Départemental de la Charente, dont le siège est situé à l'Hôtel du Département, 31 Boulevard Émile Roux 16000 ANGOULÊME – représenté par Monsieur François BONNEAU, son président, dûment habilité par délibération de l'Assemblée départementale du

Ci-après dénommée « **Le conseil départemental** » ;

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 Collectivité** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, 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 2018- en date du ,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Commune d'Angoulême (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Convention "Friche"



PRÉAMBULE

Dans le prolongement d'une convention stratégique signée entre l'EPF et Grand Angoulême et visant un certain nombre de friches à des fins de développement économique, de cette volonté de redynamisation, la Ville d'Angoulême a 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.

Un site particulier, une friche industrielle appartenant au Conseil Départemental localisée à l'échelle du quartier de Saint Cybard, a été identifié par la ville d'Angoulême. Ce site représente un potentiel important pour le développement urbain, et pour renforcer potentiellement des fonctions de loisir, d'équipements sportifs, et de logements nécessaires à la redynamisation d'Angoulême.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et 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 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 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 la Collectivité 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 le Conseil Départemental, la Collectivité, et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent le Conseil Départemental, la Collectivité, 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 Collectivité et du Conseil Départemental, 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, le Conseil Départemental confie à l'Établissement 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 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 de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Site 1 : Ancienne friche industrielle à Angoulême – Quartier Saint Cybard - Rue Jules Durandeau à Angoulême

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandeau) 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 pourrait y être réalisée. Le programme de l'opération dépendra avant tout de la nature de la pollution qui sera identifiée par l'EPF préalablement à l'acquisition de cette propriété.

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 QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (4 000 000) € HT.

A noter que dans le cadre de cette convention, l'EPF s'engage à prendre à sa charge, sur ses fonds propres, une partie des études environnementales qui seront réalisées préalablement à la potentielle acquisition de la propriété.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, Le Conseil Départemental est tenu 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

La durée de portage est fixée à 6 ans à compter de l'acquisition de la propriété

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 du Conseil Départemental 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 Président du Conseil Départemental. Celui-ci valide les décisions de l'EPF, en pleine coordination avec le Maire d'Angoulême.

Pout toute acquisition, l'EPF sollicitera néanmoins un accord conjoint du Conseil Départemental.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

Le Conseil Départemental
représenté par son Président,

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

François BONNEAU

Philippe GRALL

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire,

Xavier BONNEFONT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/..... en date du.

Annexe : Règlement d'intervention EPF