

Angoulême (16)

L'îlot Didelon, un quartier neuf s'est construit sur d'anciennes friches, avec l'appui de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

Coup de projecteur sur l'îlot Didelon à Angoulême à l'occasion du conseil d'administration de l'EPFNA du 28 juin 2022



Cet îlot en friche du quartier de la gare d'Angoulême, recyclé par l'EPFNA, permet aujourd'hui d'accueillir un programme immobilier mixte et ambitieux : 245 logements, libres et sociaux, résidence senior service et jeunes actifs, des bureaux, un espace de co working et des commerces, autour d'une nouvelle place publique.

Le projet :

Reconquête d'une friche de plus d'un hectare, située à proximité de la gare d'Angoulême pour aménager un nouveau quartier mixte, accueillant différentes typologies de logement et d'activités.

Il s'inscrit dans le projet de requalification du quartier de la gare, en lien avec l'arrivée de la LGV en 2017, parallèlement à d'autres aménagements : passerelle SNCF, Médiathèque, îlot Renaudin, ...



L'intervention de l'EPFNA aux côtés de la collectivité :

L'EPFNA intervient depuis 2010 aux côtés de la Ville et de Grand-Angoulême pour la requalification d'un îlot dégradé de 1,2 ha proche de la gare TGV et du centre-ville. Les entrepôts, garages, et friches parfois squattés ont été acquis entre 2011 et 2014, puis démolis par l'EPFNA à partir de 2014 afin de livrer un foncier prêt à aménager. Parallèlement des études de diagnostics et de capacité ont été pilotées par l'Etablissement, la collectivité et son aménageur dans le cadre d'une réflexion d'aménagement sur l'ensemble du quartier de l'Houmeau, et plus largement du cœur de ville d'Angoulême.

L'opération immobilière :

Un appel à projets lancé conjointement par l'EPFNA et Grand Angoulême a désigné le groupe Réalités comme opérateur de ce programme qui s'est déroulé en 4 tranches confiées au même architecte Martin DUPLANTIER Architectes (Paris)



Source : Nicolas da Silva Lucas

- **Tranches 1 et 2** : 65 logements, dont 53 logements collectifs répartis dans 3 bâtiments et 12 maisons individuelles. Ces logements ont été cédés en VEFA par Réalités à Logelia, bailleur départemental, et mis en service à l'été 2020. Montant de l'opération 9,3M€ au total.
- **Tranche 3** : une résidence service sénior de standing de 129 chambres sur 6 étages, cédée à Montana qui en assure la gestion. Elle se compose de 31 appartements type T1 bis, 83 de type T2, et 15 T3. Livraison prévue à l'été 2022. Montant de l'opération 10M€ au total (valorisation de l'actif 17M€)
- **Tranche 4** : un bâtiment hybride et multifonction sur une place à usage public. Sur six étages, il accueille 49 logements, 6 plateaux de bureaux, deux cellules commerciales et un parking souterrain de 26 places. Livraison prévue fin 2022 par Réalités. Montant de l'opération : 9 M€
 - Rdc : 540 m² de commerce alimentaire ou pôle médical
 - R+1 et 2 : 1 100 m² de bureaux et 6 grands appartements
 - R+3-4-5-6 : 300 m² de logements jeunes avec espace de co-living (44 logts) avec Logélia. Ces logements ont vocation à accueillir les étudiants de l'Ecole 42, située dans le même quartier
 - 34 places de stationnement

En chiffres :

- Surface de l'îlot : 1,26 ha
- Surface de plancher développée : 17 000m²

- Montant des dépenses de l'EPFNA
 - Acquisition par l'EPFNA : 1,8 M€ (2011 à 2014), travaux de démolition et de dépollution : 683 000 € - Total : 2,5M€ HT
 - prise en charge du déficit d'opération par l'EPFNA : 1,2M€
 - Reste à charge Grand Angoulême : 1,6M€
- Montant total de l'opération : 28M€ hors espaces publics

Cette réalisation est emblématique du potentiel offert par la mobilisation du foncier en friche en centre urbain pour poursuivre le développement de la ville et renforcer son attractivité sans avoir recours à de l'extension sur des terres naturelles.

Elle concrétise la stratégie de reconquête foncière engagées par la collectivité depuis une quinzaine d'année, et accompagnées par l'EPFNA et les partenaires institutionnels mobilisés dans le cadre d'Action cœur de ville.

Cette stratégie est particulièrement visible dans le quartier de l'Houmeau où de nombreux ilots ont été restructurés au service de développement économique du territoire, et en particulier de la filière image.

Elle est révélatrice de la dynamique à l'œuvre dans les villes moyennes, dynamique que la crise sanitaire aura eu pour effet d'accélérer et de rendre visible.

À propos de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) achète et reconvertit du foncier (nu ou bâti) pour accompagner les projets des collectivités territoriales. Son action permet aux opérateurs publics ou privés d'acquérir des fonciers prêts à aménager, à des conditions économiques acceptables, pour la réalisation de projets de nature variée (logement, économie, environnement). L'Établissement facilite l'aménagement ultérieur des terrains par des travaux préparatoires (désamianter, dépolluer, ou démolir) mais il ne réalise aucuns travaux d'aménagement (ni voirie, ni construction, ni réhabilitation). Les leviers d'intervention de l'EPFNA, tant en conseil qu'en intervention foncière, accélèrent la mise en œuvre des projets. Ils permettent de prévenir le risque technique, juridique et financier pour les collectivités.

Contact presse :

Charlotte Couvertier, chargée de communication EPF de Nouvelle-Aquitaine

charlotte.couvertier@epfna.fr – 05 49 62 63 75

www.epfna.fr