



SYNDICAT MIXTE DU POLE IMAGE MAGELIS

Comité Syndical du 11 décembre 2025

Délibération n°67/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 décembre à quatorze heures trente, les membres du Comité Syndical se sont réunis aux Ateliers Magelis suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame La Présidente en application des articles L. 2121.9, L. 2121.10, L. 2121.12 et L. 5211-8 du Code Général des Collectivités

Date de convocation : 1^{er} décembre 2025.

Membres présents : messieurs Philippe BOUTY, Patrick MARDIKIAN, Michel CARTERET, François NEBOUT, Gérard DESAPHY [Pouvoir de Gérard ROY], Xavier BONNEFONT, Gérard LEFEVRE, Mesdames Virginie LEBRAUD, Célia HELION, Nelly VERGEZ, Stéphanie GARCIA.

Membres absents ou excusés : messieurs François BONNEAU, Jérôme SOURISSEAU, Gérard ROY [Pouvoir à Gérard DESAPHY],

Mesdames Martine PINVILLE, Charline CLAVEAU, Caroline COLOMBIER, Fabienne GODICHAUD, Nicole BONNEFOY, Hélène GINGAST.

Membres consultatifs absents : messieurs Alain LEBRET, Andreas KOCH.

Secrétaire de séance : madame Célia HELION.

Nombre de délégués en exercice	20
Présents	11
Pouvoir(s)	1
Absent(s)	9
Votants	12

Objet : Réhabilitation de l'ilot Saint-Cybard – résidence étudiante – demande d'agrément PLS

Dès sa création, le Pôle Image Magelis a placé la formation au centre de sa stratégie en initiant ou favorisant l'implantation d'écoles sur son territoire. Ainsi, ce sont aujourd'hui sept structures de formation (publiques ou consulaires), toutes de renommée nationale voire internationale, qui sont présentes à Angoulême et qui forment, chaque année, environ 750 étudiants.

L'objectif du Pôle Image a été de mettre en place un véritable campus de l'image sur son territoire. Il s'agit de proposer une offre globale, un ensemble de services et d'équipements à destination des étudiants : service de restauration, salles communes et espaces de vie, centre de documentation, offre en matière sportive et avant tout une offre de qualité en matière de logements étudiants.

Un premier projet de résidence étudiante a ainsi été mené : le Pôle Image a construit et mis à disposition du Crous une résidence étudiante de 63 logements « L'auberge espagnole ».

Le développement d'un deuxième projet de résidence est paru d'autant plus nécessaire que l'augmentation constante du nombre d'étudiants sur le campus image fait également accroître le nombre de demandes de logements dans le quartier.

Aux abords de la résidence L'Auberge espagnole et pour répondre à cette demande croissante de logements, le Pôle Image a ainsi engagé l'opération d'aménagement d'une nouvelle résidence étudiante sur un îlot de parcelles composé d'immeubles de faubourg et de jardins.

Le projet permettra de mettre à disposition d'un futur gestionnaire 73 logements d'environ 19m², pour une surface de planchers de 2350m². L'alignement des immeubles sera conservé rue de la Charente et la façade principale viendra urbaniser la rue des Papetiers. Les immeubles repérés « intéressants » au titre du patrimoine architectural seront conservés et les bâtiments réhabilités ou construits répondront aux exigences de prévention des risques d'inondation.

Le projet propose de densifier les constructions pour limiter les emprises au sol et pour offrir aux étudiants un cœur d'îlot plus ouvert, végétalisé, en connexion avec les jardins avoisinants.

Comme sur l'ensemble des opérations de réhabilitation, la restructuration permettra également la mise en œuvre d'une démarche de réemploi des matériaux du site.

Les études de maîtrise d'œuvre se sont poursuivies en 2025 avec notamment pour objectif de lancer les consultations de travaux à partir du 2ème semestre de l'année.

Le coût global de cette opération de réhabilitation construction a été évalué à 7 700 000 € HT.

Pour la réalisation de la résidence étudiante, un plan de financement spécifique est présenté, incluant une demande de subvention au titre du fonds vert. Le projet pourrait par ailleurs être financé dans le cadre d'un prêt locatif social (PLS).

Le plan de financement prévisionnel de l'opération se présente ainsi :

Opération Extension de la résidence étudiante	
Coût total de l'opération (HT)	7 700 000
Coût total de l'opération (TTC)	8 470 000
Fonds vert	600 000
PLS	4 250 000
Autofinancement SMPI Magelis	3 620 000

Les avantages liés aux PLS sont tout d'abord de pouvoir bénéficier du régime de tva au taux réduit et également d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties. Les démarches préalables à l'obtention d'un tel prêt consistent à obtenir dans un premier temps une décision favorable d'agrément de l'Etat. L'instruction est assurée par la Direction Départementale des Territoires et porte simultanément sur le projet de convention APL et sur la demande de décision favorable d'agrément. Une fois l'agrément obtenu, une demande de prêt pourra être effectuée auprès d'un établissement prêteur.

Il vous est donc proposé de valider le principe d'un dépôt de dossier auprès des services de l'Etat afin de solliciter et d'obtenir une décision favorable d'agrément.

Après en avoir délibéré, les membres du Comité Syndical, à l'unanimité :

- valident le plan de financement prévisionnel tel que présenté ;
- acceptent le principe du dépôt d'un dossier de demande de décision favorable d'agrément auprès des services de l'Etat ;
- autorisent Madame la Présidente à signer la convention APL à intervenir ainsi que l'ensemble des documents relatifs à ce dossier.