

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 09 DECEMBRE 2021**

Délibération
n°2021.12.249

**ZAC des Montagnes
Ouest – Traité de
concession
d'aménagement avec la
SAEML Territoires
Charente : avenant n°4**

LE NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis Salle Paul DAMBIER rue des Bouvreuils 16430 CHAMPNIERS suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 03 décembre 2021

Secrétaire de Séance : Monique CHIRON

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Monique CHIRON, Frédéric CROS, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Véronique ARLOT à Vincent YOU, Marie-Henriette BEAUGENDRE à Thierry HUREAU, Séverine CHEMINADE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Claude COURARI à Isabelle MOUFFLET, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Fadilla DAHMANI à Jérôme GRIMAL, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Valérie DUBOIS à Sophie FORT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Catherine REVEL, Sandrine JOUINEAU à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Jean-Philippe POUSSET à Xavier BONNEFONT, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

Excusé(s) : Chantal DOYEN-MORANGE, Martine PINVILLE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 09 DÉCEMBRE 2021

**DÉLIBÉRATION
N° 2021.12.249**

FONCIER

Rapporteur : Monsieur ROY

**ZAC DES MONTAGNES OUEST – TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA
SAEML TERRITOIRES CHARENTE : AVENANT N°4**

Le 23 avril 2007, l'ex-communauté de communes Braconne et Charente a signé un traité de concession d'aménagement d'une durée de 6 ans par lequel elle confiait à la SAEML Territoires Charente la réalisation d'un projet urbain à Champniers, sur 35 hectares, dans la zone les Montagnes Ouest.

Ce traité a fait l'objet de différents avenants :

- un avenant n°1 prolongeant la durée de la concession de 5 ans (délibération n°D201297 du 5 juin 2012 de l'ex-communauté de communes),
- un avenant n°2 fixant le nouveau terme de la concession au 31 décembre 2022 (délibération n°2016.12.117.01 du 20 décembre 2016 de l'ex-communauté de communes),
- un avenant n°3 insérant la possibilité pour l'aménageur de solliciter le versement d'une avance dans les conditions définies à l'article L1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie (délibération n°202 du conseil communautaire du 22 juin 2018 GrandAngoulême s'étant substitué à l'ex-communauté de communes Braconne et Charente).

Aujourd'hui, il convient de passer un avenant n°4 au traité de concession pour prolonger la durée de la concession d'aménagement de 3 années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2025, afin d'achever la commercialisation des terrains non encore cédés.

De plus, il convient d'insérer une « clause commerce » dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain pour les activités commerciales non autorisées (commerce alimentaire, textile, habillement, décoration, arts de la table, hôtellerie, soin de la personne) avec une possibilité dérogatoire en fonction de l'équilibre commerciale sur l'agglomération.

Je vous propose :

D'APPROUVER un avenant n°4 au traité de concession d'aménagement entre GrandAngoulême et la SAEML Territoires Charente afin de prolonger la durée de trois années supplémentaires.

D'APPROUVER l'insertion d'une « clause commerce » dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer l'avenant n°4 et tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

**APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A LA MAJORITE (3 contre - 2 abstentions)
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

Certifié exécutoire	
<u>Recu à la préfecture de la Charente le :</u> 14 décembre 2021	<u>Affiché le :</u> 14 décembre 2021

AVENANT N° 4 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DU 23 AVRIL 2007

Passé avec la SAEML Territoires Charente pour la mise en œuvre sur l'emprise dite des Montagnes Ouest à Champniers d'un projet d'aménagement (ZAC des Montagnes Ouest)

CONCLU ENTRE :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

Représenté par son Président dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du
D'une part

Et

LA SAEML TERRITOIRES CHARENTE

Représenté par son Président, 1 impasse Truffière 16 000 ANGOULEME
D'autre part

Article 1. PRESENTATION DU CONTEXTE DE L'AVENANT

GrandAngoulême a décidé que la SAEML Territoires Charente, concessionnaire de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest poursuive l'aménagement de la zone et la commercialisation de la charge foncière dans le respect d'un certain nombre de règles. L'objectif est d'achever l'opération d'aménagement sans remettre en cause les équilibres commerciaux et les actions engagées dans le cadre de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) et des centralités de l'Agglomération.

La finalisation de la concession d'aménagement ne pourra pas être réalisée dans les délais de la convention actuellement en vigueur. GrandAngoulême et Territoires Charente ont donc convenu d'allonger la durée de l'opération d'aménagement.

Article 2 : OBJET DU CONTEXTE DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant est de prolongé la durée de la concession d'aménagement de trois années.

Le terme de la concession d'aménagement est donc repoussé au 31 décembre 2025.

Article 3 : AUTRES CLAUSES

Les autres clauses du traité de concession d'aménagement et de ses avenants demeurent inchangées et s'appliquent sans restriction.

Fait à

Pour GrandAngoulême

Pour la SAEML Territoires Charente

PROJET

CCCT DE LA ZAC DES MONTAGNES OUEST

Insertion de la clause commerce :

Cette clause sera imposée à toute nouvelle implantation d'activités commerciales sur la ZAC.

Afin de maintenir un équilibre dans la répartition des typologies commerciales à l'échelle de l'agglomération du GrandAngoulême et de ne pas remettre en cause les actions engagées dans le cadre du programme Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) et des centralités de l'agglomération, il est proposé le dispositif suivant :

1.1 - L'acquéreur du terrain s'engage à ne pas exploiter lui-même ou à louer le local édifié sur le terrain pour un usage de commerce répondant à la liste des activités commerciales non autorisées ci-après : commerce alimentaire, textile, habillement, décoration - arts de la table, hôtellerie, soin de la personne.

L'acquéreur du terrain est autorisé à intégrer dans son projet toute activité économique non soumise à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC, ...).

Les surfaces de vente devront avoir une superficie minimum de 300 m².

La présente clause est valable pour une durée de 6 ans à compter de la signature de l'acte authentique.

De manière dérogatoire, après s'être assuré que le projet d'implantation relevant de l'une des activités commerciales listées ci avant, n'aurait pas de conséquences négatives sur les équilibres commerciaux à l'échelle de l'agglomération et n'aurait pas pour conséquence de remettre en cause les actions engagées dans le cadre du programme Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) et des centralités de l'agglomération, la communauté de GrandAngoulême pourra autoriser ce projet d'implantation.

1.2 - Clause pénale :

Il s'agit d'une clause expresse sans laquelle le vendeur n'aurait pas procédé à la vente.

L'acquéreur qui louera un local sans respecter les dispositions de l'article 1.1 (*activités commerciales non autorisées*) se verra appliquer une pénalité correspondant au préjudice subi par l'aménageur correspondant à un montant de l'équivalent de 3 ans de loyers.

L'acquéreur exploitant d'un local commercial qui ne respectera pas les dispositions énoncées dans l'article 1.1 se verra appliqué une pénalité équivalente à 3 ans de loyers sur la base d'un prix au m² hors taxe annuel de 100 € révisable en fonction de l'indice ILAT (*l'indice 0 démarrant au moment de la signature de l'acte de vente*).