

# Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 5 juin 2012

Délibération n° CA-2012-07

---

**Approbation de la convention projet  
relative au portage de l'emprise foncière des  
« Montagnes-Ouest » sur la commune de Champniers  
à conclure avec  
la communauté de communes de Braconne & Charente**

---

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention projet entre la communauté de communes Braconne & Charente et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Poitiers, le 11 JUIN 2012

Le Préfet,

  
Yves DASSONVILLE



**Jean-François MACAIRE**  
Président du Conseil d'Administration

## DOCUMENT DE TRAVAIL

**CONVENTION PROJET  
N° CP 16 - 12 - ...  
RELATIVE AU PORTAGE DE L'EMPRISE FONCIÈRE  
« DES MONTAGNES-OUEST »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE BRACONNE ET CHARENTE**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**Entre**

**La Communauté de communes de Braconne et Charente**, dont le siège est « Le Paradis » - 19430 Balzac -- représentée par son président, Monsieur Guy BRANCHUT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes Braconne & Charente** » ou « **la Communauté de Communes** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du .....

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), 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 PC, 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.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

## La Communauté de communes Braconne & Charente

La **Communauté de communes Braconne & Charente** située au Nord de l'agglomération d'Angoulême regroupe sept communes, Asnières-sur-Nouère, Balzac, Brie, Champniers, Jauldes, Marsac et Vindelle. Elle borde la Communauté d'agglomération du GrandAngoulême sur plus de vingt kilomètres et possède sur son territoire, à Champniers, la principale zone commerciale de l'agglomération angoumoisine, la zone des Montagnes, et le principal pôle hôtelier.

Le nombre de ses habitants s'accroît régulièrement et est passé de 12 000 à 14 000 habitants au cours des dix dernières années, soit une progression plus de 15% alors que la croissance de l'ensemble des communes regroupées dans le SCoT de l'agglomération angoumoisine n'était que de 4%.

Ce dynamisme du Nord de l'agglomération s'explique entre autres par la qualité de sa desserte routière. La Communauté de communes Braconne & Charente se trouve ainsi à la croisée de la RN 10, qui forme le périphérique Ouest de l'agglomération, et de la RN 141, autrement appelée RCEA, Route Centre-Europe Atlantique. L'échangeur récemment aménagé au croisement de ces deux routes nationales dessert directement la zone commerciale des Montagnes et une zone d'aménagement à venir, la zone des Chauvauds. L'aéroport lui-même se trouve sur le territoire des deux principales communes de la Communauté de communes, Brie et Champniers.

Pour répondre à l'attractivité que cette situation géographique et plus largement la qualité de vie qu'offrent ses bourgs, la Communauté de communes a depuis longtemps réservé, par les POS ou PLU de ses communes, des espaces nécessaires à son développement.

C'est ainsi que le POS de la commune de Champniers avait classé en « zone naturelle non équipée destinée à accueillir des activités » (INAX) un secteur de 35 hectares environ jouxtant la zone aménagée des Montagnes, la zone des Montagnes Ouest. Le PLU de 2011 maintenait à son tour ce fléchage en classant la zone des Montagnes Ouest en « zone(s) ...à urbaniser, destinée à recevoir des activités économiques : artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux et d'équipements d'intérêt général » (1AUX).

En mai 2006, une délibération du conseil communautaire décidait de l'aménagement du secteur des Montagnes Ouest sous la forme d'une zone d'aménagement concerté, la ZAC des Montagnes Ouest, et lançait la concertation préalable à la création de la ZAC.

Dès novembre 2006, la Communauté de communes lançait la procédure de choix d'un aménageur. Sur les huit candidatures reçues, trois aboutissaient à la remise d'une offre en février 2007.

En mars 2007, une délibération du conseil communautaire approuvait le bilan favorable de la concertation et le projet de création de la ZAC des Montagnes Ouest. Lors de la même réunion, le conseil communautaire entérinait la proposition faite par la commission spécifique qu'elle avait créée de retenir l'offre présentée par la saeml Territoires Charente.

Cette offre, mise au point après négociation, était en effet estimée répondre au mieux aux objectifs d'aménagement que s'était fixée la Communauté de communes, c'est-à-dire un partage équilibré entre activités commerciales, activités de loisirs autour d'un cinéma-multiplexe et activités industrielles, artisanales et de services, pour une surface SHON totale d'environ 100 000 m<sup>2</sup>.

Le traité de concession était signé le 23 avril 2007. La durée de la concession y était fixée à 6 ans.

Par un arrêté préfectoral du 13 juin 2008, le projet de la ZAC des Montagnes Ouest était déclaré d'utilité publique.

De 2007 à 2010, la saeml Territoires Charente procédait, en partie par expropriation, à l'acquisition de l'ensemble des terrains de l'emprise de la ZAC des Montagnes Ouest. Pour assurer le financement de ces acquisitions la saeml Territoires Charente contractait divers emprunts bancaires aujourd'hui regroupés sous un emprunt unique de 8,1 millions d'euros dont les conditions étaient approuvées par la délibération du conseil communautaire n° D201038 du 11 mai 2010.

Par cette même délibération, le conseil communautaire accordait sa garantie, à hauteur de 80%, au service des intérêts et au remboursement du prêt.

Par sa délibération n° D201033 du 11 mai 2010 le conseil communautaire approuvait le dossier de réalisation que lui présentait la saeml Territoires Charente dont le programme global des constructions à réaliser dans la zone.

Sur la base de ce programme, la saeml Territoires Charente lançait la commercialisation de la ZAC des Montagnes dont les produits devaient servir à la réalisation des travaux d'aménagement et au paiement des intérêts et de l'amortissement du prêt mentionné ci-dessus, la première trimestrialité d'amortissement devant intervenir à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

Un premier projet commercial portant sur 22 500 m<sup>2</sup> SHON, soit 6,3 millions d'euros de droits à construire, était approuvé par la CDAC de la Charente en mai 2011, mais il faisait l'objet de recours et était refusée par la CNAC « commerces » en novembre 2011. Un second projet portant sur la création d'un cinéma-multiplexe de 2 000 fauteuils environ, représentant environ 1,6 millions d'euros de droits à construire, était approuvé par la CDAC de la Charente en novembre 2011, à l'unanimité des élus, mais il faisait lui aussi l'objet de recours et était refusé par la CNAC « cinéma » en mars 2012.

Dans les deux cas, les raisons invoquées par les CNAC tenaient aux aspects environnementaux de projets estimés consommateurs d'espace et générateurs d'extension urbaine, ce qui est en contradiction avec la volonté des élus locaux telle qu'elle se traduit dans les travaux en cours pour l'élaboration du SCOT de l'Angoumois, actuellement au stade de la concertation sur le PADD. Pour tenir compte de l'accroissement de la population, ces travaux prévoient en effet de renforcer l'offre commerciale en développant de façon maîtrisée les trois grandes zones commerciales existantes, en parallèle du confortement de l'attractivité de l'hyper-centre (Cf. le n° 3 Janvier 2012 de « La lettre du SCOT »).

Il ne s'agit donc pas là des aléas de montage habituels du ressort de l'aménageur d'une ZAC mais de la confrontation de points de vue divergents entre la volonté nettement affirmée des élus locaux sur les conditions du développement de leur territoire et le souhait d'instances centrales que ce développement ne soit pas facteur de déséquilibres sociétaux.

Pour éviter le risque d'un blocage et en partenariat avec les autres collectivités locales, la ville d'Angoulême, la communauté d'agglomération du GrandAngoulême, les communautés de communes et les communes associées dans le SCOT et un syndicat mixte des transports publics, la Communauté de communes Braconne & Charente va s'attacher à répondre aux craintes exprimées lors des deux CNAC. Il va s'agir en particulier de démontrer que le projet de ZAC n'est pas un risque pour le développement du centre-ville d'Angoulême mais au contraire une réponse au constat d'une évasion commerciale et culturelle de plus en plus forte vers les métropoles voisines, évasion autant dommageable au tissu commercial du centre-ville qu'aux centres commerciaux périphériques.

Dans le même temps il va être demandé à la saeml Territoires Charente de renforcer encore le volet environnemental de son projet dans ses aspects paysagers, entre autres par un boisement plus dense des zones de stationnement, comme dans ses aspects « développement durable », par des prescriptions plus détaillées du CCCT.

En revanche le retard qu'entraîne la situation, qu'on peut estimer entre un an et demi et deux ans, a des conséquences financières immédiates graves. L'aménageur, en l'absence des produits attendus de cession de droits à construire, pourrait être conduit à demander à la Communauté de communes Braconne & Charente d'honorer sa garantie du prêt, ce à quoi la collectivité ne pourrait que très difficilement répondre.

Le portage temporaire par l'EPF PC de la partie du foncier de la ZAC que les décisions de CNAC ont gelée, soit environ les deux tiers de la ZAC (de l'ordre de 22 hectares), permettrait à la Communauté de communes Braconne & Charente de poursuivre le projet d'aménagement de cette zone d'intérêt majeur pour le territoire dans l'attente d'une nouvelle consultation de la CNAC.

Cette opération, qui présente pour l'EPF PC un caractère tout à fait exceptionnel respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de son intervention foncière pour le développement économique et l'emploi et pour la réalisation d'équipements structurants.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

# **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Communauté de communes Braconne & Charente et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de communes et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Communauté de communes, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Communauté de communes et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

## **ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES**

Le partenariat portera sur la mise en œuvre du volet foncier du projet de développement économique de la ZAC des Montagnes Ouest.

## **ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

Le secteur d'intervention est la section de la zone d'urbanisation des Montagnes Ouest (repéré en annexe n°1) telle que celle-ci est décrite dans les orientations d'aménagement du PLU de la commune de Champniers où elle est classée en 1AUX « à urbaniser, destinée à recevoir des activités économiques : artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux et d'équipements d'intérêt général ».

Compte tenu de l'état d'avancement du montage de l'opération tel que décrit ci-avant, l'action de l'EPF PC correspond à la phase de réalisation foncière sur l'ensemble du périmètre d'intervention repéré en rouge sur le plan joint (annexe n°1).

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant ce périmètre 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 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

### ***4.1. Les engagements de la Communauté de communes Braconne & Charente***

La Communauté de communes Braconne & Charente en adhérant au présent dispositif s'engage à prendre toutes dispositions pour que l'aménageur qu'elle a retenu, la saeml Territoires Charente :

- ◆ conduise l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues dans le préambule du traité de concession du 23 avril 2007 (annexe n°3) ;
- ◆ conduise l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduise l'opération selon le calendrier suivant :

- 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, analyse détaillée des décisions des deux CNAC et assistance aux collectivités pour l'élaboration d'une réponse aux critiques exprimées ;
- 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, dépôt auprès de la CDAC de Charente de nouveaux dossiers en remplacement des dossiers rejetés par la CNAC ;
- 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, lancement des travaux d'aménagement du secteur non cédé à l'EPF PC ;
- 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 et 1<sup>er</sup> trimestre 2013, assistance aux collectivités dans l'éventuelle présentation de dossiers en CNAC ;
- 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2013, cession des droits à construire des projets approuvés et début de rachat du foncier acquis par l'EPF PC ;
- fin 2014, rachat du foncier résiduel acquis par l'EPF PC.

La Communauté de communes Braconne & Charente s'engage également à :

- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 14.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y eu recours à l'expropriation, la Communauté de communes Braconne & Charente respectera, dans les délais fixés par les dispositions de l'article L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de l'arrêté de DUP.

Il est rappelé que par un arrêté préfectoral du 13 juin 2008 le projet de la ZAC des Montagnes Ouest a été déclaré d'utilité publique.

Par ailleurs, la Communauté de communes respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Communauté de communes dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

#### **4.2. L'engagement de l'EPF PC**

**L'EPF PC** assurera en partenariat avec la Communauté de communes Braconne & Charente :

- ◆ la mission de maîtrise foncière du périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Communauté de communes ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;

- ◆ l'information de Communauté de communes par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Communauté de communes du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

## **ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Communauté de communes Braconne & Charente, à l'acquisition amiable par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « ZAC des Montagnes Ouest », inclus dans le périmètre d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du président de la Communauté de communes sur les conditions financières des biens situés en périmètre d'intervention.

La Communauté de communes s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

## **ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC**

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront mis à la disposition de la Communauté de communes Braconne & Charente qui prendra notamment toutes mesures pour assurer la sécurité des biens mis à sa disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

## **ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE DE REVENTE**

### ***7.1. Conditions juridiques de la revente***

La Communauté de communes Braconne & Charente rachètera ou fera racheter par un ou plusieurs opérateurs désignés par elle, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Communauté de communes à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Communauté de communes pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Communauté de communes ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.



Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Communauté de communes seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Communauté de communes sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Communauté de communes.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Communauté de communes dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

## **7.2. Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté de communes Braconne & Charente ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ les **frais financiers** supportés par l'EPF PC sur cette opération particulière ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(1)</sup> de l'EPF PC, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, .....
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances
    - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à 1 % en zone AU du PLU.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

<sup>(1)</sup>Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF PC** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

## **ARTICLE 8. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**

La Communauté de communes Braconne & Charente se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communauté de communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Communauté de communes sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Communauté de communes désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 7.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

## **ARTICLE 9. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Communauté de communes Braconne & Charente, l'EPF PC et en tant que de besoin les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le président de la Communauté de communes ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté de communes, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

## **ARTICLE 10. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La Communauté de communes Braconne & Charente transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

## **ARTICLE 11. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

### ***11.1. L'engagement financier de l'EPF PC***

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'état d'avancement du montage de la ZAC des Montagnes Ouest tel que décrit en 4.2 ci-dessus rend inutile de prévoir la réalisation d'études ni de travaux par l'EPF PC.

Si de telles interventions s'avéraient toutefois nécessaires, l'EPF PC répercutera le montant de ses participations éventuelles aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Communauté de communes Braconne & Charente s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

### ***11.2. L'engagement financier de la Communauté de communes Braconne & Charente***

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à la saeml Territoires Charente pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté de communes rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté de communes s'engage alors:

- ◆ à assurer la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ à assurer le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, opérateurs potentiels de l'opération d'aménagement, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention ;
- ◆ à apporter un entier soutien à ces opérateurs dans leurs démarches administratives et juridiques tant auprès des structures et instances locales (SCOT, CDAC, etc) qu'auprès des instances nationales (CNAC, etc).

## **ARTICLE 12. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

### **ARTICLE 13. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à **trois** ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de **deux** ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Communauté de communes Braconne & Charente ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Communauté de communes ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au cahier des charges.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil communautaire et l'EPF PC.

### **ARTICLE 14. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Communauté de communes Braconne & Charente l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Communauté de communes est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Communauté de communes est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

### **ARTICLE 15. – CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes  
Braconne & Charente  
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Guy BRANCHUT**

**Alain TOUBOL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**  
n° ..... en date du .....

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°3 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération