

## RAPPORT DE PRESENTATION N° 14

<b>OBJET</b>	<b>Contrat de concession d'aménagement de la plaine de Peyrouse</b>		
<b>Rapporteur</b>	<b>M Mayor</b>	<b>Date de convocation</b>	<b>19/09/2018</b>

La commune de Marguerittes a souhaité étudier la faisabilité de réaliser une opération d'aménagement sur le site de la plaine de Peyrouse (environ 4 hectares) classée dans le plan local d'urbanisme (plu) en zone UCLc correspondant à une zone de moyenne densité, destinée à accueillir principalement de l'habitat dont un pourcentage du programme global des constructions devra être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Le projet consiste en la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat sous forme d'un permis d'aménager conformément au plu ; cette opération d'aménagement pourrait recevoir environ 140 logements sur une assiette foncière de 4 ha.

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet, la commune souhaite faire appel à la Société Publique Locale AGATE dont elle est actionnaire depuis le 07/12/2001 et lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

<b>ELEMENTS DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>
--

## PARTIE 1 :

## MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

**Article 1 – Objet**

1.1 – la commune transfère à la SPL la réalisation de l'opération d'aménagement dite « secteur Peyrouse » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels sont définis ci-après.

1.2 – cette opération s'inscrit dans un périmètre et sera réalisée sous la forme d'un permis d'aménager pour environ 140 logements dont 30 % de logements sociaux.

**Article 2 – mission du concessionnaire**

2.1 – la SPL prendra en charges les actions suivantes :

2.1.a - Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation les biens bâtis ou non bâtis nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

2.1.b - Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires et notamment

- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,

- les études opérationnelles nécessaires à toute démolition,
- aménagement et construction,
- la mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
- toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
- par ailleurs, la SPL pourra être associée aux études relatives à l'adaptation du plu qui pourraient avoir été menées par la commune pour la faisabilité de cette opération et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques,

Il faut préciser que les études préalables sont à ce jour réalisées et que leur coût sera repris dans le bilan de la concession.

**2.1.c - Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinée à être remis à la commune,**

**2.1.d - De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération,**

**2.1.e - Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer, mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation et préparer pour la signature tous les actes nécessaires,**

**2.1.f - Tenir constamment à jour tous les documents comptables et financiers, négocier et contracter les moyens de financement, procéder à la gestion continue de l'opération, ...**

**2.1.g - Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération et notamment :**

- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concession d'usage des terrains aménagés,
- Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération et assurer en tout temps une compte information de la commune sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

### **Article 3 – engagements du concédant**

**La commune s'engage à**

- **3.1.a - Recueillir l'accord des institutions (collectivités concessionnaires de services publics ...) sur le principe de la réalisation des équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement,**
- **3.1.b - S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,**
- **3.1.c - Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux diverses procédures (notamment d'urbanisme).**

- 3.1.d - Céder à la SPL, après obtention du permis d'aménager les terrains dont elle est propriétaire d'une superficie d'environ 30 340 m<sup>2</sup> pour un montant de 35 euros HT,
- 3.1.e - Mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à la SPL, les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération,
- 3.1.f - Consulter le cas échéant la SPL en cas de conclusion d'une convention de projet urbain, à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics relatifs à cette opération,
- 3.1.g - Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de la SPL,
- 3.1.h - Autoriser la spl à déposer sur les emprises foncières devant rester propriété de la commune toute autorisation administrative et à engager sur ces mêmes emprises tous travaux nécessaires à la réalisation du projet.

#### Article 4 – date d'effet et durée de la concession d'aménagement

La durée est fixée à 6 (six) années à compter de sa date de prise d'effet ; elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire et ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

#### Article 5 – propriété des documents

Toutes les études et documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la commune qui peut les utiliser sous réserve du droit d'auteur qui y est attaché.

La SPL s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

#### Article 6 – assurances

La SPL doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

#### Article 7 – Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

– la commune transfère à la SPL la réalisation de l'opération d'aménagement dite

---

**PARTIE 2**  
**MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

---

**Article 7 – modalités d'acquisition et de libération des immeubles**

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, la spl peut procéder soit à l'amiable soit par voie de préemption ou d'expropriation à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains. Les articles 7.1 à 7.6 prévoient les procédures d'acquisition

7.1 - Acquisitions amiables – la SPL procède aux négociations

7.2 – droit de préemption – la commune délègue à la SPL l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération (sous réserve du statut des communes carencées en logements sociaux).

7.3 – mise en demeure d'acquiescer – en cas de mise en demeure d'acquiescer, la SPL achètera en fonction de l'existence d'un accord amiable.

7.4 – expropriation – si la SPL en fait la demande, la commune sollicitera la déclaration d'utilité publique.

7.5 – suivi et contrôle des acquisitions diverses – la SPL présente chaque année un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation et un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées,

7.6 – relogement des occupants – la gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

**Article 8 – présentation des avant-projets et projets**

8.1 – les équipements prévus aux articles 2.1.c et 2.1.d font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaires(s).

8.2 – les projets d'exécution approuvés par la commune doivent être conformes aux avant-projets.

8.3 – les avant-projets sont réputés acceptés si aucune observation n'est faite dans le délai d'1 mois à compter de leur réception.

8.4 - En cas de prescriptions modifiant l'équilibre financier de l'opération, une analyse commune relative à la modification des conditions financières sera réalisée entre la SPL et la commune.

**Article 9 – Modalités de passation des marchés par la SPL**

La SPL doit respecter les règles des marchés publics et la commune sera représentée avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres.

**Article 10 – Exécution des travaux objet de l'opération**

10.1 - La SPL assure la maîtrise d'ouvrage des travaux

10.2 – la SPL bénéficie des mêmes droits en matière de travaux publics que les collectivités publiques.

10.3 – la commune autorise la SPL à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements prévus

**Article 11 – Indemnités aux tiers**

La SPL suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat. Hormis les cas de faute lourde, toute indemnité est prise en compte au bilan de l'opération.

Article 12 – Modalités de cession, concession ou de location des immeubles

Chaque année, la SPL informe la commune des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.

PARTIE 3

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

---

Article 16 – financement des opérations

16.1 – les charges supportées par la SPL sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, locations concessions de terrains ou d'immeubles bâtis.

16.2 – néant

16.3 - la SPL peut solliciter l'attribution de toute aide financière en vue de la réalisation de l'opération.

16.4 – le montant prévisionnel de la participation de la commune est fixé à ZERO euros.

16.5 – versement d'avances par la commune : sans objet.

16.6 - la SPL contracte tous emprunts et avances nécessaire au financement provisoire de l'opération.

16.7 – la SPL gère directement la trésorerie et, en cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de  $t_{4m+3}$ .

Article 17 – comptabilité – comptes rendus annuels

Pour permettre à la commune d'exercer son droit de contrôle comptable et financier, la SPL doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération.

17.1 – la SPL adresse annuellement à la commune ,avant le 15 avril, un compte rendu financier comportant des annexes (bilan prévisionnel actualisé, plan global de trésorerie actualisé ...). Ce compte rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

17.2 – la commune a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

17.3 – à l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par la SPL, la commune peut demander une modification du programme.

Article 18 – prévisions budgétaires annuelles

La SPL établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir.

18.1 – le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment

- en dépenses : les acquisitions de terrains, le coût des travaux ...
- en recettes : le prix des cessions, les produits financiers ...

18.2 – le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou déficits de trésorerie, le montant des emprunts ...

18.3 – tous ces documents doivent être établis dès que la concession est exécutoire et, par la suite, avant le 15 octobre de chaque année.

**Article 19 – garantie des emprunts**

La commune accordera sa garantie des emprunts dans la limite édictée par les textes en vigueur et, après accord de l'assemblée délibérante.

**Article 20 – modalités d'imputation des charges de l'aménageur**

20.1 – la SPL est seulement autorisée à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession.

20.2 – pour les différentes tâches prévues à l'article 2, la SPL pour imputer ses charges comme suit :

- acquisitions : forfait de 2 000 euros HT payables dès finalisation de l'acte authentique.
- réalisation et suivi de l'autorisation d'urbanisme et divers : 15 000 euros HT.
- pour le suivi technique des travaux d'aménagement et de construction : 4% du montant HT des dépenses y compris honoraires de maîtrise d'œuvre.

**PARTIE 4**

**MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

---

**Article 21 – expiration de la concession à son terme**

Conformément à l'article 4, la commune, après avoir étudié le bilan de clôture, devra constater l'expiration et donner quitus de la mission de la SPL.

**Article 22 – rachat – résiliation – déchéance – résolution**

**Article 22.1 – résiliation amiable**

Une résiliation d'un commun accord est possible.

**Article 22.2 – rachat – résiliation pour motif d'intérêt général**

La commune devra transmettre un courrier recommandé avec accusé de réception, avec préavis de douze mois, pour notifier la résiliation pour motif d'intérêt général.

**Article 22.3 – résiliation pour faute – déchéance – en cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.**

**22.4 – résolution ou résiliation du contrat en cas de redressement judiciaire de la SPL**

Le contrat sera résilié de plein droit en cas de liquidation judiciaire.

**22.5 – résiliation de plein droit**

Possible, à l'initiative de l'une des parties, en cas de saisine du tribunal administratif.

**Article 23 – conséquences juridiques de l'expiration de la concession**

23.1 – les équipements et ouvrages publics inachevés seront dès l'expiration de la concession remis à la commune conformément à l'article 14 ; la commune en poursuivra la réalisation.

23.2 – la commune deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés à des tiers ; un acte constatant ce transfert de propriété sera signé dans les meilleurs délais.

23.3 – en cas d'expiration anticipée de la concession, la collectivité deviendra propriétaire dans les mêmes conditions que dans l'article 23.2.

23.4 – dans tous les cas d'expiration, la commune sera tenue de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par la SPL.

23.5 – en cas de liquidation judiciaire de la SPL, les biens acquis et réalisés par la SPL seront remis à la commune ; en contrepartie, celle-ci versera à la SPL une indemnité calculée comme cela est prévu à l'article 24.3 ci-après.

#### Article 24– conséquences financières de l'expiration de la concession

24.1 – opérations de liquidation et imputation correspondante – à l'expiration, la SPL aura l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif ...

24.2 – arrêté des comptes de l'opération d'aménagement – la SPL établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement. Le solde d'exploitation et le solde des financements devront être établis comme énoncés aux articles 24.2.1 et 24.2.2.

24.3 – indemnité pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

24.3.1 – la commune devra indemniser la SPL en fonction des dépenses utiles à l'opération et du manque à gagner.

24.3.2 – en cas de résiliation pour liquidation judiciaire de la SPL, l'indemnité due par la commune correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par la SPL.

24.3.3. – en cas de résiliation pour faute de sa faute, la SPL n'aura pas droit à l'indemnité spéciale prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus.

24.4 – modalité de règlement – l'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par la SPL à la commune ou par la commune à la SPL, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation.

24.5 – sort du « boni d'opération » - il sera reversé à la commune. A l'inverse, si le solde d'exploitation est négatif, la commune s'engage à verser à la SPL, une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

## PARTIE 5 DISPOSITIONS DIVERSES

---

#### Article 25 – exécution du contrat - évolution

25.1 – les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi.

25.2 – néant.

#### Article 26 – intérêts moratoires

Toute somme due par l'une ou l'autre partie, non réglée à l'échéance prévue, portera automatiquement intérêts moratoires au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

**Article 27 – pénalités**

Lorsque la SPL ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer des pénalités.

**Article 28 – propriété des documents**

Toutes les études et tous les documents établis dans le cadre de ce contrat deviennent la propriété de la commune. La SPL s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

**Article 29 – cession de la concession d'aménagement**

Toute cession, totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat. Faute par la SPL de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

**Article 30 – domiciliation**

Sont précisées dans le contrat, les références du compte bancaire de la SPL.

**Article 31 – interprétation**

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

**Article 32 – désignation du représentant du concédant**

La commune désigne son maire ou son éventuel représentant.

**Article 33 – règlement des litiges**

Le tribunal administratif de Nîmes est compétent pour traiter les litiges nés de l'exécution du présent contrat.

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir

- approuver les éléments constituant la concession d'aménagement « secteur Peyrouse »,
- autoriser Monsieur le Maire à signer cette concession d'aménagement « secteur Peyrouse » à intervenir entre la commune de Marguerittes et la société d'aménagement et gestion pour l'avenir du territoire (AGATE) représentée par son directeur général en exercice, Monsieur Antoine Cotillon.