

RAPPORT N° 02/1- 12
au Conseil Municipal

OBJET

ZAC II DE MOUFIA
AVENANT N°3 AU TRAITE ET AU CAHIER DES CHARGES DE CONCESSION

Dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) n° 2 de Moufia, un Traité de Concession et le Cahier des Charges définissant les droits et obligations respectifs du Concédant et du Concessionnaire ont été adoptés le 15 décembre 1988 et signés en 1989, pour une durée de huit ans.

Par avenant n°2 approuvé par le Conseil Municipal du 1^{er} Août 1997, la durée de la Concession avait été prolongée pour 5 ans.

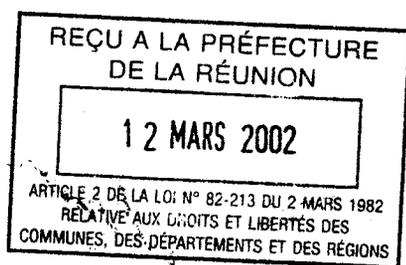
Les directives du nouveau régime juridique des contrats relevant de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain), notamment les articles L. 300-4 et L. 300-5 nouveaux du Code de l'Urbanisme imposant une adaptation des pièces contractuelles d'une part et l'avenant n° 2 arrivant à expiration d'autre part, il vous est soumis un nouvel avenant au Contrat de Concession.

De par la loi SRU, le Contrat de Concession se dénommera désormais Convention Publique d'Aménagement. Les chapitres de ce traité de concession seront modifiés en conséquence. La prolongation de la validité de la Concession vous est proposée pour une durée de trois ans, afin de permettre à la SEDRE d'effectuer la commercialisation des dernières parcelles et de réaliser les travaux VRD restants (quai et bretelle)

Cependant, autant que faire se peut, le concessionnaire préparera dans les meilleurs délais les opérations de clôture.

Je vous demande de m'autoriser à signer l'Avenant n°3 au Traité et au Cahier des Charges de Concession de la ZAC II Moufia liant la SEDRE à la Commune (document joint en annexe).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 02/1-12
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 1^{er} Mars 2002

OBJET

**ZAC II DE MOUFIA
AVENANT N°3 AU TRAITE ET AU CAHIER DES CHARGES DE CONCESSION**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du mars 1982, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/1-12 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Aménagement du territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

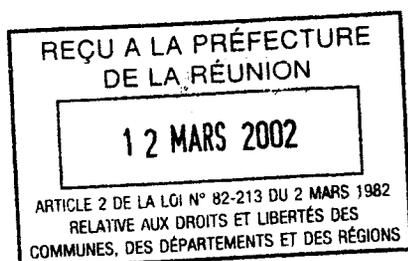
**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

Autorise le Maire à procéder à la signature de l'Avenant n° 3 au Traité et au Cahier des Charges de Concession de la ZAC II de Moufia liant la SEDRE à la Commune qui :

- transforme le contrat de Concession en Convention Publique d'Aménagement.
- en proroge la durée jusqu'au 28 février 2005.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 10 7 MARS 2002

**LE MAIRE
René-Paul VICTORIA**



COMMUNE DE SAINT-DENIS

ZAC II MOUFIA

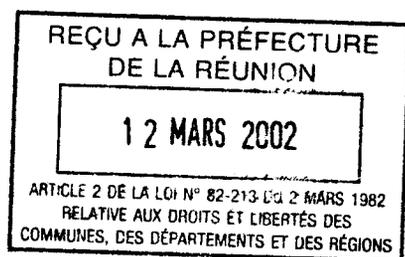
AVENANT N° 3

**AUX TRAITE ET CAHIER DES CHARGES
DE CONCESSION EN DATE DU 28 FEVRIER 1989**

Annexe au rapport N° 02/1-12

Vu par le Conseil Municipal
en séance du vendredi 1^{er} mars 2002

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



- Janvier 2002 -

ENTRE :

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire, Monsieur René Paul VICTORIA habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du désignée ci-après par le terme "la Commune",

D'une part,

ET :

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION "S.E.D.R.E", Société anonyme d'économie mixte, au capital de DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (2 400 00 €), dont le siège social est à SAINT-DENIS, 53, rue de Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS, sous le n° 73 B 49, représentée par Monsieur Georges Marie DAVRINCHE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 19 mai 1998, désignée ci-après par le terme "la SEDRE" ou " la SEM" ou "La Société" ou "l'Aménageur",

d'autre part.

PREAMBULE

Par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 1988, la Commune de Saint-Denis a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC II MOUFIA à la SEDRE par le biais d'un traité et d'un cahier des charges de concession conformément à l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme. Ces traité et Cahier des Charges sont devenus exécutoires le 28 février 1989.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi S.R.U.) ayant modifié le régime juridique des contrats d'aménagement, il convient par le présent avenant de mettre la concession d'aménagement susmentionnée en conformité, notamment avec les dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 nouveaux du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, compte tenu de l'activité restant à organiser et à piloter sur le site (commercialisation des derniers îlots, travaux de viabilité à finaliser sur ces terrains,...), le présent avenant intègre une prorogation de la durée du contrat d'aménagement pour une durée supplémentaire de quatre ans, soit jusqu'au 28 février 2005.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

- 1.1 Les expressions « traité de concession », « concession d'aménagement » et « cahier des charges de concession » sont remplacées par l'expression « *Convention Publique d'Aménagement* ».
- 1.2 Les mots « concessionnaire » et « concédant » sont remplacés respectivement par « *le titulaire de la convention publique d'aménagement* » ou « *l'aménageur* » et par « *la collectivité publique cocontractante* » ou « *la collectivité publique* ».
- 1.3 L'expression « opération concédée » est remplacée par l'expression « *l'opération objet du présent contrat* » ou « *l'opération d'aménagement* ». "

ARTICLE 2

L'article 5 du Traité de concession est modifié comme suit : « *L'aménagement de cette zone sera réalisé sous la direction et le contrôle de la Commune et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la convention publique d'aménagement pour quelque motif que ce soit, l'opération étant ou non achevée, la Commune bénéficiera du solde positif ou versera une participation destinée à couvrir les charges de l'opération non couvertes par les autres produits de l'opération, dans les conditions précisées dans le présent contrat* ».

ARTICLE 3

- 3.1 Le a) de l'article 2 du cahier des charges de concession (mission de l'aménageur) est complété par la phrase suivante : « *négozier les conventions de participation qui seront conclues entre la Commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme* ».
- 3.2 Le c) de l'article 2 du cahier de charges de concession (mission de l'aménageur) est complété par la phrase suivante : « *l'aménageur sera associé aux études relatives à toute modification ou révision du plan local d'urbanisme* ».

ARTICLE 4

Il est ajouté un article 8ter nouveau aux cahier des charges de concession ainsi rédigé :

« ARTICLE 8 QUATER – CONVENTIONS DE PARTICIPATION

S'il y a lieu d'établir des contrats de participation entre la Commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculée à hauteur de 50 € par m² de S.H.O.N.

En application de l'article 2 a) du présent contrat, l'aménageur sera chargé de préparer et négocier lesdites conventions de participation.

La Commune s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur les modalités et le montant du versement direct de cette participation à l'aménageur.

Dans l'hypothèse où le montant de la participation du constructeur au coût des équipements publics serait inférieur à celui résultant du mode de calcul défini à l'alinéa 2 ci-dessus, la participation de la Collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 17 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de l'alinéa 1 ci-dessus et de la participation effectivement payée par le constructeur ».

ARTICLE 5

5.1 Le III de l'article 14 du cahier des charges de concession est rédigé comme suit : « *Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette de construction autorisé par parcelle donnée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'aménageur et comprend trois titres* ».

5.2 Le b du III de l'article 14 du cahier des charges de concession est rédigé comme suit : « *Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixera les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs, à leurs entreprises et à leurs maîtres d'œuvre* ».

5.3 A la fin de l'article 14 III du cahier des charges de concession il est ajouté un nouvel alinéa comme suit : « *Ce cahier des charges doit être approuvé par le maire lors de chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme* ».

ARTICLE 6

L'article 17 du cahier des charges de concession est abrogé et remplacé par :

- « I. Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération objet du présent contrat sont couvertes par, notamment, les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions, ainsi que par la participation définie au VI ci-dessous telles qu'elle apparaît sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 18 ou sur chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 19 ci-après, les premiers bilan et plan de trésorerie prévisionnels étant annexés après paraphe au présent contrat.*
- II. L'aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la collectivité publique cocontractante.*
- III. L'aménageur gère ou fait gérer distinctement la trésorerie de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de la société, ou avec les comptes propres de la société, ou avec un établissement financier, en imputant à l'opération ou en la faisant bénéficier des taux d'intérêts débiteurs ou créditeurs au plus égaux à ceux pratiqués par la Caisse des Dépôts et Consignations.*
- IV. L'aménageur est autorisé à recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 14-II ci-dessus. De même, il reçoit les participations dues par les propriétaires des terrains ayant signé la convention mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme ainsi que le reversement par la collectivité des participations versées par les constructeurs au titre de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ou le versement direct de ces participations si la convention conclue au titre de l'article L. 311-4 précitée l'a prévu.*
- V. L'aménageur est en droit de solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.*

L'aménageur est habilité à solliciter, en lieu et place de la collectivité publique co-contractante, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

- VI. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la CAGT au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération qui ne l'auraient pas été par les produits de l'opération. Son montant prévisionnel maximal est fixé à 33 217 000 € H.T., établi sur la base du dernier bilan actualisé de l'opération.
Cette participation fait l'objet de tranches annuelles fixées à partir des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'articles 19 ci-après.*

Le montant de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat approuvé par délibération du Conseil municipal prise au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 18 ci-après.

L'aménageur sollicite le paiement de la participation de la collectivité publique co-contractante dans la limite du montant prévu au bilan prévisionnel, éventuellement modifié par avenant, et tel qu'indiqué ci-dessus tenant compte des tranches annuelles.

- VII. Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance provisoire de trésorerie, l'aménageur ne sollicite que le versement d'une avance, éventuellement renouvelable.*

ARTICLE 7

- 7.1. Le premier alinéa de l'article 18 du cahier des charges de concession (Comptabilité, bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels globaux) est rédigé comme suit : « *Pour permettre à la collectivité publique co-contractante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat* ».
- 7.2. Le I de l'article 18 du cahier des charges de concession est rédigé comme suit : « *En application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du présent contrat, faisant apparaître l'état d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, établies en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour la collectivité publique co-contractante* ».

ARTICLE 8

- 8.1. Au premier alinéa de l'article 19 du cahier des charges de concession (Prévisions budgétaires annuelles ; détermination de la participation ou/et avance annuelle), les mots « *en accord avec la collectivité publique co-contractante* ». sont supprimés.
- 8.2. Le dernier alinéa de l'article 19 du cahier des charges de concession est rédigé comme suit : « *Ces documents doivent être établis dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement partiel de la participation ou d'une avance à verser par la collectivité publique co-contractante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année* ».

ARTICLE 9

La durée du contrat fixé à l'article 5 du cahier des charges de concession et complété par un avenant dit n° 2 approuvé par le Conseil Municipal du 1^{er} Août 1997 est prolongée de trois années, soit jusqu'au 28 février 2005.

ARTICLE 10

Les autres clauses du contrat demeurent inchangées.

Fait à Saint-Denis, le

Pour la S.E.D.R.E,
Le Directeur Général

Pour la Commune,
Le Maire

M. Georges-Marie DAVRINCHE

M. René-Paul VICTORIA