

RAPPORT N° 02/7-13
au Conseil Municipal

OBJET

ZAC BOIS ROUGE
AVENANT N° 1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT / PROROGATION

Par Délibération en date du 1^{er} Mars 1994, le Conseil Municipal a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC de Bois Rouge à La Bretagne à la SEMADER par le biais d'une convention de concession conformément à l'Article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

La Loi SRU susmentionnée ayant modifié le régime juridique des contrats d'aménagement, il convient 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

La durée de la convention de concession était fixée à cinq ans à compter de sa date de prise d'effet. Il convient donc de la proroger afin d'achever l'opération.

Le programme prévisionnel arrêté en 1999 de l'opération prévoyait la réalisation d'un lotissement de 8 parcelles privées et l'aménagement d'espaces verts en lien avec le boudrome. La nécessité apparue entre-temps de renforcer les équipements publics de superstructures sur le quartier a conduit à transformer ce programme. Cela induit une modification du bilan financier et donc de la participation communale de l'opération.

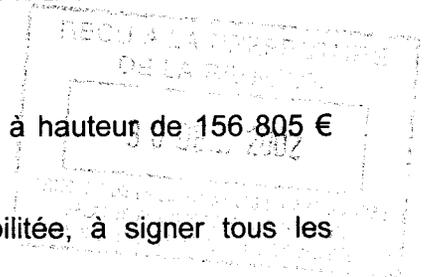
La mise en conformité de la concession d'aménagement, sa prorogation ainsi que la modification du bilan financier suppose la conclusion d'un Avenant au contrat de concession. Cet Avenant ainsi que le bilan financier réactualisé vous sont présentés en annexe.

Par conséquent, je vous demande :

- d'approuver l'Avenant ci-annexé à signer auprès de la SEMADER.
- d'approuver le bilan financier réactualisé de l'opération.
- d'approuver la participation de la Commune à l'opération, à hauteur de 156 805 € HT.
- d'autoriser le Maire, ou toute personne légalement habilitée, à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 02/7-13
du Conseil Municipal
en séance du lundi 16 décembre 2002

OBJET

**ZAC BOIS ROUGE
AVENANT N° 1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT / PROROGATION**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 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° 02/7-13 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve l'Avenant ci-annexé à passer avec la SEMADER.

ARTICLE 2

Approuve le bilan financier réactualisé de l'opération.

ARTICLE 3

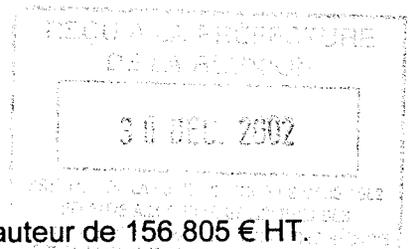
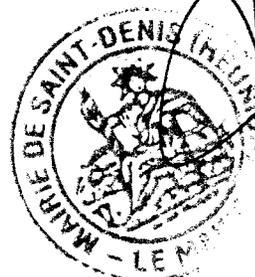
Approuve la participation de la Commune à l'opération, à hauteur de 156 805 € HT.

ARTICLE 4

Autorise Le Maire, ou toute personne légalement habilitée, à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 26 DEC. 2002

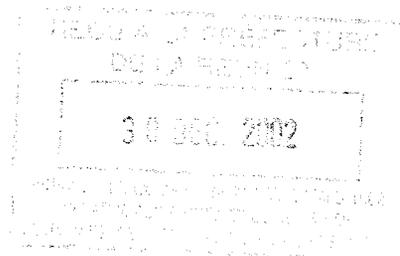
LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



**AVENANT N° 1 AU CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DE BOIS ROUGE A LA BRETAGNE**

Annexe au rapport n° 02/7-13
Vu par le Conseil Municipal
en séance du lundi 16 décembre 2002

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



Opération n°1956-MJ/MFC, le 21 novembre 2002

AVENANT N° 1
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC BOIS ROUGE

ENTRE D'UNE PART :

La Commune de Saint Denis, représentée par son maire, Monsieur René Paul VICTORIA, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ,

ci-après dénommée « la Commune » ou « la collectivité publique cocontractante »

ET D'AUTRE PART :

La Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipeement de la Réunion (SEMADER), société anonyme d'économie mixte locale au capital de 3 521 061 € dont le siège social est rue Eliard Laude, au PORT, inscrite au registre du commerce et des sociétés de SAINT-DENIS sous le n° B 332 824 242, représentée par Monsieur Fred K'BIDY, son Directeur Général Délégué, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 14 août 2001,

ci-après dénommée « la SEM » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

PREAMBULE

Par délibération en date du 1^{er} Mars 1994, le Conseil municipal a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC de Bois Rouge à La Bretagne à la SEMADER par le biais d'une convention de concession conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Cette convention de concession est devenue exécutoire le 4 Janvier 2001.

La loi SRU susmentionnée 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.

Le présent avenant est destiné également à proroger la durée de la convention.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU 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 6 de la convention de concession est remplacé 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 : *« négocier 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 des 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 selon les modalités à définir avec la Commune de Saint Denis ».*

Article 4

L'article 9 de la convention de concession est remplacé comme suit :

La collectivité Publique cocontractante rétrocèdera l'ensemble des terrains d'assiette de l'opération à l'aménageur. Les terrains inclus dans le périmètre de la présente CPA et qui ne feraient pas l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, feront l'objet d'une convention tripartite qui sera conclue entre la collectivité, l'aménageur et les propriétaires des terrains, qui précisera les conditions dans lesquelles les propriétaires participeront au coût d'équipement de la zone.

Article 5

l'article 16 du cahier des charges de concession (conditions de cession, de concession ou location des immeubles) est annulé et remplacé par ce qui suit :

- I. *Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'aménageur informe la collectivité publique cocontractante des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé (cf. article 18.III ci-après).*
- II. *L'aménageur notifie à la collectivité publique cocontractante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le Maire ou son délégué.*
- III. *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 dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'aménageur et comprend trois titres :*
 - 1°) *Lorsque l'acquisition des terrains à aménager a été déclarée d'utilité publique, le titre 1er détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L 21-3 du code de l'expropriation.*

- 2°) *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 peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'oeuvre.*

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- 3°) *Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.*

Ce cahier des charges doit être approuvé par le maire à chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

- IV. *A l'expiration de la convention publique d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pas pu être revendus, reviennent à la collectivité publique cocontractante ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-après. De même, si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de convention publique d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la collectivité publique cocontractante, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.*

Article 6

l'article 19 du cahier des charges de concession (Financement des opérations) est annulé et remplacé par ce qui suit :

- 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 les participations nécessaires pour équilibrer l'opération et dues par la collectivité publique cocontractante telles qu'elles apparaissent 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 peut 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.*

V. *L'aménageur est autorisé à 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 notamment habilité par la collectivité publique cocontractante à solliciter, en ses lieu et place, 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 collectivité publique cocontractante au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Son montant prévisionnel défini au bilan financier est estimé à un montant maximal de 191 931 Euros H.T. Cette participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires définies à l'article 21*

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.

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

VII. *Lorsque les prévisions budgétaires 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 20 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 cocontractante 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 1 de l'article 20 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, estimées 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 cocontractante ».

7.3. Le 2 de l'article 20 du cahier des charges de concession est rédigé comme suit : « L'aménageur établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses, en application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales ».

Article 8

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 cocontractante 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

Il est ajouté un article 29.1.3 (Conséquences financières de l'expiration du contrat de concession) rédigé comme suit :

29.1.3 Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, la Société est débitrice de son montant ; s'il est négatif, la collectivité publique cocontractante est débiteur de son montant à titre de participation **ainsi qu'il est prévu à l'article 19**

Si le solde des financements repris par la collectivité publique cocontractante est positif, la Société doit à la collectivité publique cocontractante le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la collectivité publique cocontractante.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues à l'article 25.4 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont l'aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par la collectivité publique cocontractante.

ARTICLE 10 :

entre les parties, la durée de la convention est prorogée d'une période de 5 ans à compter de la date où elle devait initialement se terminer, soit jusqu'au 1^{er} Mars 2004.

Ainsi, l'article 9 du contrat de concession est modifié de la façon suivante :

“La durée de la concession est fixée à 10 années à compter de la date de son entrée en vigueur fixée dans les conditions prévues au cahier des charges, donc au plus tard le 1^{er} Mars 2004. ”

Article 11

Les autres clauses du Traité de concession en date du 1^{er} Mars 1994 demeurent inchangées.

Pour la SEMADER,
Pour Le Président,
Le Directeur Général Délégué,

Pour la Commune de Saint-Denis,
Le Maire,

Fred K/BIDY

René-Paul VICTORIA

-annexe : Bilan prévisionnel

**AVENANT N°1 AU CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC BOIS ROUGE**

ANNEXES

BILAN PREVISIONNEL

Annexe au rapport n° 02/7-13
Vu par le Conseil Municipal
en séance du lundi 16 décembre 2002

**LE MAIRE
René-Paul VICTORIA**



René-Paul Victoria

30 DEC 2002

BILAN PREVISIONNEL HT

EUROS HT	Bilan actualisé
DEPENSES	
Etudes	46 421
Foncier	80 743
Travaux secondaires	1 160 773
Honoraires	170 643
Autres dépenses rém.	45 192
Frais financiers	48 237
Rémunération	125 559
TVA sur marge	11 143
TOTAL	1 688 712
RECETTES	
Subvention FSU revers.	49 546
Cession terrains 1	1 304 992
Cession terrains 2	142 243
Participation Commune	191 931
TOTAL	1 688 712