

RAPPORT N° 04/1-28  
au Conseil Municipal

OBJET

**ZAC DE BELLEPIERRE  
AVENANT N° 6 AU TRAITE ET AU CAHIER DES CHARGES DE CONCESSION**

Dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Bellepierre, un Traité de Concession et son Cahier des Charges définissant les droits et obligations respectifs du Concédant et du Concessionnaire, ont été signés à la date du 7 juin 1983.

Par Avenants successifs dont le dernier (n° 5) approuvé par le Conseil Municipal du 26 février 1999, la durée de la Concession a été prorogée jusqu'au 28 février 2004.

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 la durée de la Concession, fixée dans l'Avenant n° 5, arrivant à expiration d'autre part, un nouvel Avenant au Contrat de Concession est soumis à votre approbation.

De par la Loi SRU, le Traité de Concession se dénommera désormais Convention Publique d'Aménagement. Les Chapitres du 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, la réalisation des derniers travaux d'aménagement d'espaces publics et la rétrocession foncière globale de l'opération.

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° 6 au Traité et au Cahier des Charges de Concession de la ZAC de Bellepierre liant la SEDRE et la Commune (document joint en annexe).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA



**DELIBERATION N° 04/1-28**  
**du Conseil Municipal**  
**en séance du vendredi 5 mars 2004**

**OBJET**

**ZAC DE BELLEPIERRE**  
**AVENANT N° 6 AU TRAITE ET AU CAHIER DES CHARGES DE CONCESSION**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative au droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 04/1-28 présenté par le Maire au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

Autorise le Maire à signer l'Avenant n° 6 au Traité et au Cahier des Charges de Concession de la ZAC de Bellepierre (document joint en annexe) liant la SEDRE et la Commune, lequel :

- transforme le Traité de Concession en Convention Publique d'Aménagement,
- en prolonge la durée jusqu'au 28 février 2007.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 12 MAR. 2004

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**ZAC DE BELLEPIERRE**

**Avenant n° 6  
au Traité  
et au Cahier des Charges  
de Concession  
en date du 7 juin 1983**

- février 2004 -

## **ENTRE**

la Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire, Monsieur René-Paul VICTORIA habilité en vertu de la Délibération n° 04/1-28 du Conseil Municipal en séance du 5 mars 2004, désignée ci-après par le terme «la Commune»,

**d'une part,**

## **ET**

la Société d'Equipement du Département de La Réunion, (SEDRE), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 2 400 000 euros, dont le siège social est à Saint-Denis, inscrite au registre du commerce et des Sociétés de Saint-Denis sous le n° 73 B 49, représentée par Monsieur Georges Marie DAVRINCHE, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 12 juin 2002 et désignée dans ce qui suit par les mots «la Société» ou «l'Aménageur»,

**d'autre part,**

# 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 de la présente Convention*» ou «*l'opération d'aménagement*».

## ARTICLE 2

L'Article 3 du Cahier des Charges de Concession est complété comme suit :

«d) A réaliser 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 la présente Convention».

«e) A 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».

## ARTICLE 3

Il est ajouté un Article 17 bis nouveau au Cahier des Charges de Concession ainsi rédigé :

### «ARTICLE 17 bis - 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 2 744 euros TTC (2 391 euros HT), par logement social aidé réalisé.

En application de l'Article 3 de la présente Convention, 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 le principe 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 1 ci-dessus, la participation de la Collectivité au coût de l'opération 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 4

4.1 Le «chapeau» du Chapitre III / 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 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».

4.2 L'alinéa 2 du Chapitre III / 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 **peut fixer** notamment les prescriptions techniques, **urbanistiques** et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre».

#### ARTICLE 5

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 de la présente Convention 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 à la présente Convention.

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 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 autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet de la présente Convention, 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 son 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 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 maximal est fixé à 5 908 000 euros HT en fonction du dernier bilan actualisé de l'opération.

Cette participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'Article 19 ci-après.

Le montant de cette participation pourra être révisé par Avenant à la présente Convention 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.

# ANNEXE B.10.1

*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 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 cocontractante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des Articles L. 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et 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 de la présente Convention.»*

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 de la présente Convention, 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.»*

## **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 cocontractante»* sont supprimés.

8.2. Le premier alinéa de l'Article 19 du Cahier des Charges de Concession est complété 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**

La durée de la Convention fixé à l'Article 5 du Cahier des Charges de Concession et de l'Avenant n° 5 au Traité de Concession signé le 15 mars 1999 est prorogé de trois années, soit jusqu'au 28 février 2007.

**ARTICLE 10**

Les autres clauses de la Convention demeurent inchangées.

Fait à Saint-Denis,  
Le  
en 4 exemplaires (2 pour chacune des parties)

Pour la SEDRE  
LE DIRECTEUR GENERAL

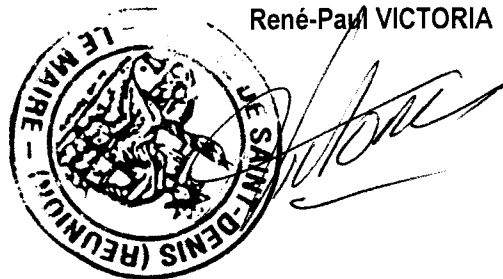
Pour la Commune  
LE MAIRE

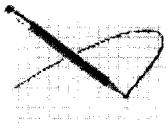
Georges-Marie DAVRINCHE

René-Paul VICTORIA

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du vendredi 5 mars 2004  
et annexé à la Délibération n° 04/1-28

LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA

The image shows the official seal of the Mayor of Saint-Denis (Reunion). The seal is circular with a central emblem depicting a figure on horseback. The text around the emblem reads "LE MAIRE" at the top and "LE SAINT-DENIS (REUNION)" at the bottom. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink.



David DE  
REUSE/MAIRIE-STD/SDR  
19/01/2009 11:52

A Christelle FERRERE/Utilisateurs/MAIRIE-STD/SDR@SDR  
cc  
ccc  
Objet Délibération du Conseil Municipal en séance du 5 mars 2004

Concernant la ZAC I de Moufia, les services du Département de la Réunion sollicitent diverses pièces administratives pour effectuer le transfert de la subvention accordée initialement à la Commune au profit de la SEDRE (25 000,00 €), dont la délibération du 5 mars 2004 \* qui autoriserait la SEDRE à percevoir ladite subvention.

Or, je n'ai pas ce dernier document en ma possession. Pourriez-vous regarder de votre côté et me prévenir au 3814 si vous l'avez retrouvé ?

Merci.

David DE REUSE  
Direction de l'Aménagement  
Mairie de Saint-Denis (Réunion)  
Tél. : 02.62.40.08.14  
Fax : 02.62.40.05.29

\* Copie de la Délibération n° 04/1-29 remise à l'intéressé.