

Conseil Communautaire du	6 avril 2018
--------------------------	--------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	100
N° identifiant	2018-0040

Titre	Opération d'aménagement République IV (Parc Aliénor d'Aquitaine) - Signature d'un avenant n°3 au traité de concession
-------	---

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	16/03/2018

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Mmes Coralie BREUILLE et Diane GUERINEAU

PJ.	Projet d'avenant n°3 au traité de concession
-----	--

Membres en exercice	91	
Quorum		

Présents	62	<p>M. Alain CLAEYS - <b>Président</b></p> <p>M. El Mustapha BELGSIR - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BOUTET - M. Philippe BROTTIER - Mme Christine BURGERES - M. Dominique CLEMENT - M. Bernard CORNU - M. Patrick CORONAS - M. Claude EIDELSTEIN - M. Michel FRANÇOIS - Mme Anne GERARD - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Laurent LUCAUD - M. Gilles MORISSEAU - Mme Joëlle PELTIER - Mme Corine SAUVAGE - M. Gérard SOL - M. Alain TANGUY - M. Aurélien TRICOT</p> <p><b>Membres du bureau</b></p> <p>M. Daniel AMILIEN - M. Jacques ARFEUILLERE - Mme Martine BATAILLE - M. Joël BIZARD - M. Gérald BLANCHARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - Mme Nicole BORDES - Mme Coralie BREUILLE - M. Dominique BROCAS - M. Christophe CHAPPET - M. Jacky CHAUVIN - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Jacqueline DAIGRE - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - M. Gérard DELIS - M. Dominique ELOY - M. Claude FOUCHER - Mme Christiane FRAYSSE - M. Hervé GARCIA - Mme Diane GUERINEAU - M. Olivier KIRCH - M. Serge LEBOND - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - M. Jean-Luc MAERTEN - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - M. Bernard PETERLONGO - M. Christian PETIT - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - M. Christian RICHARD - Mme Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - M. Daniel SIRAUT - Mme Peggy TOMASINI</p> <p><b>les conseillers communautaires</b></p> <p>Mme Catherine TEXEREAU - M. Christian GIRARD - M. Jean-Marie MAGNAN</p> <p><b>les conseillers communautaires suppléants</b></p>
----------	----	--

Absents	15	<p>M. Guy ANDRAULT - M. Francis CHALARD - M. Jérôme NEVEUX - M. Fredy POIRIER</p> <p><b>Membres du bureau</b></p> <p>Mme Ghislaine BRINGER - M. Olivier BROSSARD - M. Jean-Michel CHOISY - Mme Catherine FORESTIER - Mme Nelly GARDA-FLIP - M. Jean-François JOLIVET - M. Philippe PALISSE - M. Nicolas REVEILLAUD - M. Michel SAUMONNEAU - Mme Laurence VALLOIS-ROUET - M. Alain VERDIN</p> <p><b>les conseillers communautaires</b></p>
---------	----	---

Mandats	14	<u>Mandants</u> M. François BLANCHARD M. Jean-Louis CHARDONNEAU Mme Michèle FAURY-CHARTIER Mme Jacqueline GAUBERT M. René GIBAUT Mme Pascale GUITTET M. Abderrazak HALLOUMI M. Gérard HERBERT M. Yves JEAN Mme Marie-Christine MARCINIAK Mme Patricia PERSICO M. Edouard ROBLOT Mme Eliane ROUSSEAU Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX	<u>Mandataires</u> Mme Marie-Thérèse PINTUREAU M. Gérard SOL Mme Nicole BORDES M. El Mustapha BELGSIR M. Michel FRANÇOIS M. Claude EIDELSTEIN M. Michel BERTHIER M. Gérard DELIS Mme Francette MORCEAU M. Bernard PERRIN M. Jean-Daniel BLUSSEAU Mme Jacqueline DAIGRE M. Jean-Claude BOUTET Mme Peggy TOMASINI
Observations	L'ordre de passage des délibérations est le suivant : de la n°144 à 145, la n°1 à 2, la n°101, la n°3 à 67, la n°142 à 143, la n°146, la n°68 à 100 et la n°102 à 141.		

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Projets - Aménagements
------------------	--

Ce sujet fait l'objet de plusieurs engagements de l'Agenda 21 : en particulier, il répond aux engagements « lutter contre le changement climatique », par la réalisation d'une opération d'urbanisme à vocation économique performante sur le plan environnemental, et « protéger la ressource » en préservant la biodiversité et les espèces remarquables identifiées lors de l'étude d'impact.

Par délibération en date du 27 septembre 2013, le Conseil de Grand Poitiers a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) République IV sur les communes de Poitiers et Migné-Auxances.

Par délibération en date du 5 décembre 2014, le Conseil de Grand Poitiers a concédé à la Société d'Équipement du Poitou (SEP), l'aménagement de cette opération dénommée Parc Aliénor d'Aquitaine. Le traité de concession a été signé le 15 décembre 2014.

La Société d'Équipement du Poitou (SEP) concessionnaire a, depuis cette date, conduit l'ensemble des études avant-projet nécessaires à la réalisation de l'opération prévue sur une période d'environ 24 années. Pour l'engagement de la première tranche d'aménagement la SEP a réalisé les études projet qui lui permettent de fixer un début de travaux en juin 2018. Elle a par ailleurs lancé la commercialisation des deux secteurs de cette première tranche.

L'article 19 du traité de concession prévoit que l'aménageur est autorisé à imputer forfaitairement à l'opération, des charges en fonction de l'activité liée à ses différentes missions réalisées au titre de la concession. Ces imputations, dites « rémunérations » au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, sont destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire de mettre en adéquation le mode de rémunération avec les moyens humains nécessaires à une gestion efficiente de l'opération et une animation dynamique des actions de commercialisation du site.

L'introduction d'un forfait annuel de rémunération de 100 000 € couvrant en moyenne les ressources humaines nécessaires au suivi des missions d'études et de travaux et à la gestion juridique, administrative et financière de l'opération permet d'éviter des écarts de rémunération trop importants d'une année sur l'autre et d'obtenir une meilleure lecture de l'économie globale de la mission du concessionnaire.

Ce forfait remplacerait, à compter de 2017, la part variable de la rémunération assise sur les dépenses de travaux et de maîtrise d'œuvre ainsi que le forfait annuel de gestion administrative et financière.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le contrat de concession comporte un risque économique que la rémunération intègre en partie par le calcul d'une part variable liée aux flux des recettes de cessions et produits divers. La valorisation de cette part variable, qui passera de 4,5 % à 6 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, permettra de reconnaître le risque économique assumé par l'aménageur.

Cette évolution de la rémunération est sans incidence sur l'équilibre financier, l'augmentation de la rémunération ainsi calculée étant absorbée par une optimisation des postes aléas de travaux et frais financiers.

Il vous est donc proposé d'approuver l'avenant n°3 du traité de concession joint à la présente délibération qui établit ce nouveau mode de rémunération.

POUR	74	
CONTRE	2	M. Jacques ARFEUILLERE, Mme Christiane FRAYSSE
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE

Adopte

Affichée le	13 avril 2018
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	18 avril 2018
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20180406-lmc180373-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	8.4
Nomenclature Préfecture	Amenagement du territoire

**Avenant n° 3 à la  
concession d'aménagement**

**Entre :**

**Grand Poitiers Communauté urbaine**

**Et**

**La Société d'Équipement du Poitou**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION  
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
MULTISITES REPUBLIQUE IV**

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le : .....

Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le .....

ENTRE D'UNE PART :

**Grand Poitiers** Communauté urbaine représentée par Monsieur Alain CLAEYS en qualité de Président, agissant au nom et pour le compte de Grand Poitiers Communauté urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil en date du .....,

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant »

ET D'AUTRE PART :

La **Société d'Équipement du Poitou**, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 762 196,07 €uros, dont le siège social est à POITIERS, 3 rue du Chanoine Duret B.P 40456, inscrite au registre du commerce et des sociétés de POITIERS sous le numéro B 326 080 439, représentée par Monsieur Olivier BROUSSOIS, agissant en qualité de Directeur Général de la société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 Mai 2016.

ci-après dénommée "la S.E.P" ou "la Société" ou "l'Aménageur"

## **APRES AVOIR RAPPELE :**

La concession d'aménagement notifiée par la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers à la Société d'Équipement du Poitou (SEP) le 19 décembre 2014.

L'avenant n°1 au traité de concession notifié par la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers à la Société d'Équipement du Poitou (SEP) le 27 janvier 2016.

L'avenant n°2 au traité de concession notifié par la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers à la Société d'Équipement du Poitou (SEP) le 19 octobre 2016.

Le 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article 19.2 de la concession d'aménagement modifié par l'avenant n°1 dispose : *«L'Aménageur aura droit à un forfait annuel de gestion administrative et financière de l'opération de 0,5 % H.T du montant H.T des dépenses et recettes inscrites au bilan prévisionnel. »*

La rédaction de cet alinéa comporte une erreur matérielle.

En outre, compte-tenu de l'envergure de l'opération, il apparaît nécessaire de mettre en adéquation le mode de rémunération de l'aménageur avec les moyens humains à mettre en place pour assurer, sur la durée restante de la mission soit environ 20 ans, un développement cohérent du projet d'ensemble et l'animation dynamique des actions de commercialisation du site.

La rédaction d'un avenant au traité de concession s'impose pour modifier l'article 19.2 de la concession.

## **IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT AVENANT**

Le présent avenant n°3 a pour objet de modifier l'article 19.2 de la concession d'aménagement.

### **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.2 DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :**

L'article 19.2 de la concession d'aménagement est modifié comme suit comme suit :

*« Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente Concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :*

■ *Pour la mission d'acquisition : sans changement*

■ *Pour les missions d'études, de travaux : sans objet.*

■ Pour les missions de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le Concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 6 % H.T des montants H.T fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs et des divers produits. Cette rémunération sera prélevée mensuellement en fonction des montants des recettes constatées dans la comptabilité de l'opération.

Dans la mesure où le Concédant détient la prérogative du choix de l'acquéreur, si la Collectivité ne donne pas son accord à une cession dans les conditions fixées à l'article 11.2 de la présente convention, elle devra verser au bilan de l'opération une avance correspondant au montant de la cession.

■ *L'Aménageur aura droit à un forfait annuel pour l'opération de 100 000 euros HT à compter de l'année 2017. Cette rémunération sera prélevée mensuellement par douzième.»*

■ *Pour la mission de liquidation : sans changement. »*

Le reste sans changement.

### **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les autres clauses et conditions de la concession d'aménagement et des avenants n°1 et 2 non modifiées par le présent avenant n°3 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le .....  
En deux exemplaires originaux

Pour l'Aménageur,  
Le Directeur Général,

Pour la Collectivité concédante,  
Le Président,

Olivier BROUSSOIS

Alain CLAEYS