

COMMUNE DE SERIGNAN

ZAC « LES JARDINS DE SERIGNAN »

**AVENANT N°6
AU TRAITE DE CONCESSION
DU 31 MAI 1991**



ENTRE :

La commune de Sérignan, dont le siège social est situé en l'Hôtel de Ville, 146, avenue de la Plage - 34 410 Sérignan, représentée par son maire, monsieur Frédéric Lacas, régulièrement habilité à agir par délibération du conseil municipal en date du 20 avril 2022,

Désignée par les mots « la commune » ou « le CONCEDANT »,

**D'une part,
ET :**

L'association foncière urbaine autorisée, l'AFUA « *Les jardins de Sérignan* » représentée par son président, monsieur Marcel Fabre, domicilié es qualité en l'Hôtel de Ville, 146, avenue de la Plage - 34 410 Sérignan, régulièrement habilité à agir par délibération du conseil des syndicats n° ...3.....en date du...19/03/2021

Désignée par les mots « l'AFUA » ou « le CONCESSIONNAIRE »,

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, la zone d'aménagement concerté (ZAC) « *Les jardins de Sérignan* », la commune de Sérignan, autorité concédante, a confié à l'association foncière urbaine autorisée, l'AFUA « *Les jardins de Sérignan* », concessionnaire, l'aménagement de ladite zone dans le cadre d'un traité de concession du 31 mai 1991.

Le périmètre de la ZAC ainsi que le programme des équipements publics de l'opération ont été approuvés par délibération du conseil municipal de la commune de Sérignan en date du 10 juin 1991.

Ce traité a par la suite été modifié par voie d'avenant n°4, rendu exécutoire le 8 août 2013 et d'avenant n°5 au traité de concession approuvé par délibération du conseil municipal de la commune le 26 juillet 2018.

Ce dernier avenant avait notamment pour objet de considérer d'autres scénarios opérationnels et financiers, mais aussi de modifier des dispositions contractuelles du traité de concession jugées imprécises relatives à la durée du contrat, les conditions de suivi de l'opération, le pouvoir d'expropriation, les conditions de cessions des charges foncières, la réception et la remise des ouvrages et équipements publics, le budget financier prévisionnel de l'opération d'aménagement et le contrôle annuel de la commune. Cet avenant au contrat d'aménagement tendait enfin à réviser les objectifs tenant aux programmes de construction au sein de l'opération d'aménagement, et ce dans la limite de 146 000 m² de surface de plancher. Le concessionnaire prévoyait ainsi d'édifier 1 180 logements permanents, dont 30 % de logements sociaux et 400 logements non permanents de type résidence secondaire ou touristique.

Après presque quatre années d'exécution du traité de concession, il convient aujourd'hui de modifier par voie d'avenant le traité de concession pour permettre à la commune de répondre aux besoins en nouveaux équipements publics au sein de ce quartier. De ce fait, les montants et les modalités de versement des participations dues par le concessionnaire au concédant seront réajustés conformément aux discussions engagées avec les représentants du concessionnaire

depuis le second semestre 2021. Il convient par ailleurs de clarifier les objectifs du programme prévisionnel des constructions, qui tendront à édifier les 146 000 m² de surface de plancher initialement projetés. Le programme des constructions prévoira comme indiqué dans l'avenant n°5 du traité de concession que 30 % des logements en résidence principale au sein de la ZAC seront des logements aidés. Pour rappel à ce jour, deux cent soixante-douze (272) logements aidés ont déjà été édifiés au sein de cette ZAC et quatre-vingt cinq (85) restent à créer.

A vingt-quatre (24) mois du terme du traité de concession de la ZAC « les jardins de Sérignan », le concessionnaire s'est alors rapproché du concédant pour lui faire part de ses difficultés à programmer lesdits logements du fait des spécificités de la présente concession d'aménagement et la multitude d'adhérents de l'association foncière urbaine autorisée agissant en qualité d'aménageur. Le concessionnaire a notamment soulevé l'imprévisibilité des projets portés par ses adhérents et son impossibilité de les contraindre à réaliser ce type de programmation.

Ainsi, le concessionnaire a sollicité l'autorisation de réaliser un programme de logements aidés, en « compensation », hors du périmètre de la ZAC mais sur le territoire de la Commune de Sérignan.

Afin de garantir et sécuriser l'équilibre financier du bilan d'opération projeté par le concessionnaire, la Commune de Sérignan, en sa qualité d'autorité concédante, a accepté cette proposition.

A cette fin, le concédant a accepté de céder un terrain d'une surface totale de 25 432 m² situé Lieudit Querelle/La Jasse à Sérignan, au prix de 1 181 401 € HT, à l'AFUA « Les Jardins de Sérignan ». Ces accords ont ainsi conduit à l'établissement d'un protocole d'accord transactionnel, approuvé par le conseil municipal du 07 février 2022 (*Annexe n°1*). Le présent projet d'avenant n°6 intégrera les modifications du programme prévisionnel des constructions et ses conséquences plus générales sur les équilibres financiers du contrat de concession.

Pour ce faire, il est précisé que le concessionnaire a optimisé ses recettes par la mise en œuvre d'un programme des constructions conformes aux normes législatives et réglementaires opposables qui prônent une densification urbaine au sein des secteurs déjà bâtis. Le concessionnaire a par ailleurs pu consolider son budget prévisionnel en s'appuyant sur le succès commercial de son opération qui répond aux besoins et attentes de la population.

Enfin, il semble important de préciser que le programme de logements aidés « en compensation » et l'optimisation susvisée sont de nature à sécuriser l'équilibre du bilan de l'opération portée par le concessionnaire, tout en garantissant le financement de nouveaux équipements publics du quartier. Un bilan opérationnel et financier de l'opération d'aménagement réactualisé sera d'ailleurs présenté au concédant dans les meilleurs délais.

Tenant ces éléments, la commune de Sérignan et son concessionnaire ont entendu finaliser leurs accords quant à la mise en œuvre prévisionnelle de l'opération d'aménagement jusqu'au terme du contrat d'aménagement, soit le 8 août 2023.

En fonction des développements ci-dessus, et en l'attente de l'approbation de son dernier compte rendu annuel à la collectivité (CRAC), les parties entendent conclure un avenant n°6 au traité de concession de la ZAC « les jardins de Sérignan » approuvé le 31 mai 1991.

Il est enfin précisé que le présent avenant n°6 répond aux conditions des articles R.3135-1 et R.3135-7 du code de la commande publique en vigueur au jour des présentes.



CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er :

L'article 5 - DISPOSITIONS FINANCIERES est désormais rédigé comme suit :

« L'opération est réalisée aux entiers frais et risques du CONCESSIONNAIRE qui la finance, par ses ressources propres.

Le CONCESSIONNAIRE participera au financement des équipements publics extérieurs à la zone, nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants de la zone.

Ces participations dues par le CONCESSIONNAIRE à la COMMUNE, à une autre collectivité ou EPCI (Conformément aux dispositions de l'article L.311-4 du code de l'Urbanisme) au titre du financement des équipements qui, situés à l'extérieur de la zone, répondent aux besoins de l'opération, figureront au programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Le montant de la participation due à la Commune par le Concessionnaire tel que fixé par le programme des équipements publics à réaliser, d'un montant total de 4 868 257 €, sera payé selon les modalités suivantes :

- Versement en numéraire : 4 194 082 € net de taxes :

- 360 000 €, dans un délai de 3 mois commençant à courir du jour du paiement par le pool de promoteurs du prix de vente des terrains de la partie Nord. Ce montant a été versé à la date de l'avenant n°6 ;
- 1 000 000 €, avant le 31 décembre 2018. Ce montant a été versé à la date de l'avenant n°6 ;
- 440 000 €, avant le 31 décembre 2019. Ce montant a été versé à la date de l'avenant n°6 ;
- 257 344 €. Ce montant constitue un acompte des 650 000€ dû par le concessionnaire depuis le 31 décembre 2019.

Un autre versement interviendra de manière automatique et sans aucune condition préalable du fait de l'optimisation du programme des constructions au sein de l'opération :

Au 31 mars 2022 : 575 950 €

Au 15 juin 2022 : 545 855 €

Au 15 septembre 2022 : 174 027 €

Enfin le concessionnaire s'engage à verser la somme de 840 906 € avant le 31 décembre 2022 et au maximum avant le terme de l'opération.

Dans l'hypothèse où le versement de la somme de 840 906 € ci-avant définie, ne pouvait être réglée avant le 31 décembre 2022, le concessionnaire devra se rapprocher du concédant dans les plus brefs délais afin d'étudier toute solution permettant d'atteindre les objectifs financiers repris ci-dessus. Il est précisé que l'AFUA ne peut garantir à ce jour le versement de cette

AF

participation attachée à des opérations dépendantes de la procédure d'expropriation en cours et ne pourra l'être qu'avec un risque juridique qui apparaît, à ce stade, non négligeable.

- **L'AFUA s'engage à rembourser à la Commune les frais d'études engagés** pour cette opération (Etude de programmation, modification du PLU), pour un montant de 24 175 € HT. Ce remboursement a été opéré à la date de l'avenant n°6 ;
- **L'AFUA s'engage à apporter en dation de terrains, à titre gratuit, d'une valeur de 650.000 € HT par l'AFUA à la commune de Sérignan, avant le 30 juin 2022.**

Cette valeur concerne notamment les terrains, assiettes du futur parc public du Clos Marin.

- **L'AFUA s'engage enfin à rétrocéder gratuitement, avant le 31 janvier 2023, à la Commune, les terrains d'assiette de tous les équipements publics réalisés : voies, espaces publics, zone humide et son espace de fonctionnalité,**

La commune s'engage, en contrepartie :

- à déclasser les chemins ruraux existants dans le périmètre de l'AFUA. Cette procédure a été réalisée à la date de l'avenant n°6 ;
- à céder gratuitement à l'AFUA l'assiette des chemins déclassés et les terrains dont elle est propriétaire dans le périmètre de l'AFUA : Parcelles BE 85 de 1 910 m² et BI 22 d'une superficie de 675 m². Ces cessions ont été réalisées à la date de l'avenant n°6 ;

Il est précisé que le concessionnaire s'engage à respecter les grands équilibres financiers validés par les services de l'Etat ».

ARTICLE 2 :

Un nouvel article est introduit dans le traité de concession du 2 août 2013.

« **ARTICLE 3.4 : REALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS PERIMETRE DE LA ZAC**

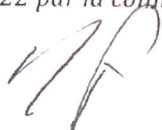
Les parties sont convenues de la réalisation d'un programme de logements sociaux en dehors du périmètre de la ZAC « Les Jardins de Sérignan ».

Un protocole d'accord Transactionnel a été conclu entre les parties au regard de la délibération du conseil municipal de la ville du 07 février 2022 et de la délibération du conseil du syndicat des propriétaires de l'AFUA du 24 septembre 2021 réceptionnée par l'autorité de tutelle le 18 octobre 2021, en vue de la réalisation de ce programme (Annexe n°2).

L'acte de vente qui sera réitéré comprendra en particulier la définition de l'affectation du terrain vendu soit :

- la réalisation d'une résidence Séniors Services de 170 logements, dont 85 logements à vocation sociale.

Une fois le terrain acquis, l'AFUA confiera à un opérateur immobilier le soin de réaliser le programme immobilier décrit à l'article 1^{er} conformément au permis de construire n° PC 034 299 2120116 délivré le 25 janvier 2022 par la commune de Sérignan.



L'AFUA veillera à ce que l'acte authentique de vente entre elle et le constructeur intègre un cahier des charges de construction reprenant l'ensemble des prescriptions d'urbanisme et architecturales correspondantes aux règles d'urbanisme voulues par la commune de Sérignan.

Ce cahier des charges sera proposé par l'AFUA et discuté avec la commune de Sérignan.

ARTICLE 3 :

L'article 4.1 – PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS est désormais rédigé comme suit :

Le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC « les jardins de Sérignan » donne la capacité de réaliser une surface de plancher (SPLACH) de l'ordre de 146 000 m², hors équipements publics ou d'intérêt collectif, lesquels répondront aux besoins de la population présente sur le site.

30% des logements de type résidence principale seront destinés aux logements aidés.

Le développement du quartier « les jardins de Sérignan » sera également l'occasion d'accueillir une série d'équipements publics garants de l'aménité du futur quartier : bassins de compensation à l'imperméabilisation/espaces verts, voies douces et voies de circulation.

ARTICLE 4 :

Les autres dispositions du traité de concession du 8 août 2013 conclu par voie d'avenant n°4 au traité de concession du 31 mai 1991, modifié par voie d'avenant n°5 du 26 juillet 2018 restent inchangées.

Fait à SERIGNA, le 28/04/2022

(En 3 exemplaires)

Lu et approuvé

Pour la commune,

Frédéric LACAS


Maire de Sérignan

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Pour l'AFUA,

AFUA "Les Jardins de Sérignan"
49 allée de la République
34110 SERIGNAN
04 67 62 55 62

