



COMMUNE DE SEMOY
ZAC « Le Champ Prieur »

TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Avenant n°2 au traité de concession
7 décembre 2020

Transmis au représentant de l'Etat par la Commune le :

Notifié par la Commune au concessionnaire le :

Entre d'une part :

La Commune de Semoy, représentée par Monsieur Laurent BAUDE, son Maire en exercice, habilité à cet effet par délibération du conseil Municipal en date du 15 décembre 2020.

Ci-après dénommée la Commune de Semoy ou le Concédant ;

Et d'autre part :

La société FONCIER CONSEIL SNC, Société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social se situe 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS Cedex 8 et les bureaux au 2 Rue Albert 1er – 45000 ORLEANS.

Représentée par Monsieur Zouheir HABIBALLAH, Directeur d'Agence Nexity Foncier Conseil Centre, interlocuteur principal et permanent de la Ville ayant reçu pouvoir au fin des présentes de Monsieur Stéphane LEPRETE, agissant es qualités de gérant de la société FONCIER CONSEIL SNC, Société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée l'Aménageur ou le Concessionnaire.

Préambule

Par délibération en date du 30 juin 2017, le Conseil Municipal de Semoy a décidé de retenir la société Nexity Foncier Conseil comme aménageur-concessionnaire de la ZAC du Champ Prieur et a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession.

Le 28 septembre 2017, la Commune de Semoy et le concessionnaire ont procédé à la signature du traité de concession.

Conformément à ses missions inscrites au traité de concession, l'aménageur a réalisé les études nécessaires à la création et à la réalisation de la ZAC.

L'article 33.2 du traité de concession prévoit que les éléments techniques, financiers et qualitatifs des futurs aménagements (schéma de composition, pièces contractuelles et référentiel d'aménagement) ainsi que le planning prévisionnel, seront incorporés par avenant dans le présent Traité après approbation des dossiers de création et de réalisation par le Conseil municipal.

Le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur a été approuvé par le Conseil municipal le 6 mai 2019. Le Programme des Équipements de la zone ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC ont quant à eux été approuvés par le Conseil municipal du 8 octobre 2019. Un modificatif n°1 du Traité de Concession a été approuvé par le Conseil Municipal de Semoy à la même date.

Lors de l'élaboration du dossier de création, le périmètre de la ZAC a été modifié, notamment pour intégrer des terrains en entrée Nord de la ZAC, afin qu'elle soit directement connectée à la place François Mitterrand en vue de renforcer la centralité du centre-bourg. Cette emprise pourra ainsi accueillir des équipements d'intérêt général en complément de l'offre existante dans le périmètre, afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants. Son acquisition était prévue en phase 2 de la ZAC.

Or, suite à l'acquisition d'une parcelle voisine située en dehors de la ZAC par la Ville de Semoy, permettant à cette dernière de définir un projet de requalification de son centre-bourg, il s'avère nécessaire que la Ville puisse bénéficier de ces terrains plus rapidement que prévu. Par conséquent, l'acquisition foncière des terrains concernés doit être réalisée d'ici la fin 2020 et nécessite une modification du phasage des acquisitions foncières réalisées par l'aménageur inscrit dans le traité de concession.

Afin de préserver les équilibres économiques de chacune des phases de la ZAC, la répartition du montant de la participation versée pour chacun des phases, prévue à l'article 25 du Traité de Concession est modifié pour un montant total inchangé.

Par ailleurs, en raison de ces modifications, il est prévu que la participation soit versée après la vente de 40% des terrains à bâtir, et non plus après les réservations.

Il est donc désormais nécessaire de procéder à une actualisation du traité de concession par le biais d'un deuxième avenant.

Ce dernier a pour objets de modifier et/ou compléter la rédaction de certains articles du traité de concession, ainsi que de mettre à jour ses annexes, afin de prendre en compte et d'intégrer au contrat les dispositions foncières et financières issues des présentes.

Article 1 : Modification de l'article 25 du traité de concession – Participation de l'Aménageur

Le présent avenant a pour objets d'introduire les modifications suivantes :

- le phasage de la ZAC, avec l'acquisition de certains terrains en phase 1, alors que leur acquisition était prévue en phase 2 ;

et par voie de conséquence :

- le bilan financier global et échelonné par tranche de la ZAC ;
- les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC.

Est concerné par le présent avenant les dispositions du traité de concession suivantes :

- Article 25 – Participation de l'Aménageur.

Le montant de la participation en numéraire a été portée à 1 100 000 € dans le Traité de concession modificatif n°1 conformément au seuil de déclenchement de la variante prévue au traité initial.

Lors de l'élaboration du dossier de réalisation, des choix d'aménagement favorisant la gestion naturelle des eaux de pluie, notamment par la mise en place de matériaux perméables et la plantation d'arbres supplémentaires favorisant l'infiltration, ont conduit à augmenter le poste travaux de 152 300€.

Lors de l'élaboration du dossier de création, le périmètre de la ZAC a été modifié, notamment pour intégrer des terrains en entrée Nord de la ZAC, afin qu'elle soit directement connectée à la place François Mitterrand en vue de renforcer la centralité du centre-bourg. Cette emprise pourra ainsi accueillir des équipements d'intérêt général au sein d'un îlots E de 2 000 m² en complément de l'offre existante dans le périmètre, afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants. Cette évolution du périmètre a conduit à une hausse de la charge foncière de 233 000 €. Son acquisition était prévue en phase 2 de la ZAC.

Dans le Traité de concession modificatif n°1, le total de 385 300 € avait été déduit de la participation initialement prévue qui sera versée à la commune, ramenée à 714 700 €.

Afin de pouvoir mener une réflexion sur la requalification du centre-bourg à travers un projet d'équipement d'intérêt général sur l'îlot E dès la phase 1, il est demandé à l'aménageur de modifier le phasage en acquérant l'ensemble des terrains de cet îlot E dès 2020. Cela concerne des terrains privés et un autre appartenant à l'EPFLi pour un total de 249 200 € (prix du foncier + 10 100 € de frais de notaires correspondants)

L'affectation du total de la participation en numéraire reste inchangée.

Il est rappelé qu'à ce montant s'ajoutent :

- 100 000 € de participation en numéraire pour la requalification de la place François Mitterrand
- 30 000 € réalisés sous forme de travaux au titre de la viabilisation de la réserve foncière communale.

La participation en numéraire sera versée par l'Aménageur à la commune de Semoy selon le phasage de la ZAC :

- Phase 1 : 261 500 € (510 700 € prévus initialement déduits des 249 200 €)
- Phase 2 : 553 200 € (304 000 € prévus initialement augmentés des 249 200 €)

Par ailleurs, afin de tenir compte des délais de signature des actes, le versement de cette participation se fera suite à l'émission d'un titre de recette exécutoire, dès lors que 40% des lots individuels de la tranche opérationnelle seront vendus, et non pas réservés.

Les autres dispositions de l'article 25 restent inchangées.

Article 2 : Entrée en vigueur de l'avenant n°2

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature.

Les autres dispositions du traité et de son avenant n°1 du 8 octobre 2019, non concernées par le présent avenant, restent inchangées.

Documents annexés à l'avenant n°2

Le présent avenant n°2 au traité de concession est accompagné des annexes suivantes :

- Annexe 1 : Rédaction des articles du traité de concession issu du présent avenant.
- Annexe 2 : Plan de phasage de la ZAC actualisé.
- Annexe 3 : Bilan financier global par tranches actualisé.

Mentions légales

L'incorporation par le présent avenant des éléments de programmation et des dispositions financières constitue une modification du traité de de concession autorisée au titre de l'article L.3135-1 du Code de la Commande Publique, dans la mesure où cette modification est prévue dans le document contractuel initial à son article 33.2 et qu'elle ne remet pas en cause ni la nature ni l'objet du contrat de concession.

Fait à Semoy, le

En trois (3) exemplaires originaux.

Pour la commune de Semoy
Le Maire, Laurent Baude

Pour la société Nexity Foncier Conseil SNC
Le Directeur d'Agence, Zouheir HABIBALLAH

Annexe 1

Rédaction des articles du traité de concession issue du présent avenant

ARTICLE 25 - Participation de l'Aménageur

Conformément aux dispositions des articles L.311-4, L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur participe au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

L'Aménageur participera globalement à hauteur de 714 700 € (programme en variante/255 logements) au titre des équipements à réaliser ou à renforcer par la commune du fait des nouveaux besoins générés par l'opération d'aménagement. Ces derniers seront précisés par avenant au traité de concession, concomitamment à l'approbation du dossier de réalisation.

L'affectation de cette participation en numéraire est la suivante :

- Equipements publics de la ZAC (Par exemple : équipement d'éducation à la biodiversité) : 214 700 €
- Equipements éducatif (Aménagement de l'école et de la structure petite enfance) : 250 000 €
- Equipements sportifs ou de loisirs : 100 000 €
- Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC : 150 000 €

Cette affectation pourra être modifiée par voie d'avenant.

A ce montant, s'ajoutent :

- 100 000 € de participation en numéraire pour la requalification de la place François Mitterrand.
- 30 000 € sous forme de travaux au titre de la viabilisation de la réserve foncière communale.

La participation en numéraire sera versée par l'Aménageur à la commune de Semoy selon le phasage de la ZAC :

- Phase 1 : 261 500 €
- Phase 2 : 553 200 €

Le versement de cette participation se fera suite à l'émission d'un titre de recette exécutoire, dès lors que 40% des lots individuels de la tranche opérationnelle seront **vendus**.

Annexe 2

Plan de phasage de la ZAC actualisé

Ce plan remplace celui figurant en page 9 de la pièce 1 Note de Présentation et en page 5 de la pièce 5 Modalités prévisionnelles de financement du dossier de réalisation.



