

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214503088-20220930-68_22-DE



COMMUNE DE SEMOY

ZAC « Le Champ Prieur »

TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Avenant n°3 au traité de concession

30 septembre 2022

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 3D rue Pierre-Gilles de Gennes – 45000 ORLEANS.

Représentée par Monsieur Nelson FONSECA, 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.

Le 15 décembre 2020, un avenant n° 2 au Traité de Concession a été délibéré afin de tenir compte d'une emprise foncière nouvelle au nord intégrée en phase 1 pour une réserve pour équipement public, et une modification du phasage du versement de la participation.

A présent, un avenant n°3 au Traité de concession est nécessaire afin de tenir compte :

- Des évolutions de la programmation et du plan de composition approuvées par le Conseil Municipal du 30 septembre 2022, conformément à l'article 33.2 du Traité de Concession initial.
- Des modalités de financement des fouilles d'archéologie préventives prescrites par arrêté préfectoral le 13 juin 2022 sur la phase 2, conformément à l'article 33.3 du Traité de Concession ;
- Des modalités de financements des équipements publics et de santé prévus sur la phase 2 de la ZAC, conformément à l'article 33.3 du Traité de Concession ;

Il est donc désormais nécessaire de procéder à une actualisation du traité de concession par le biais d'un troisième 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 01 du traité de concession – « Objet du traité ».

Comme évoqué en préambule, le présent avenant a pour objet d’incorporer au Traité de Concession les dispositions techniques, financières et qualitatives issues des évolutions du modificatif n°3 du dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 30 septembre 2022, à savoir :

- D’un programme de 255 logements environ répartis comme suit :
 - o 38% de terrains à bâtir de superficies variant de 300 à 600m² environ pour des maisons individuelles.
 - o 25% de maisons individuelles groupées
 - o 33% de petits collectifs
 - o 4% d’habitats intermédiaires

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.

60% des maisons groupées sont proposées en logement locatif social et un ilot sera en béguinage en accession (destiné à des personnes âgées).

100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.

Cela permet donc de réaliser près de 30% de logement social sur l’ensemble de la ZAC.

- En complément le programme prévoit :
 - o une offre en matière d’équipement de santé de proximité en phase 2 sur 3 ilots totalisant 1100 m² de surface de plancher.
 - o Un ou plusieurs équipements publics dont la définition et l’emprise exacte seront définis ultérieurement selon les besoins générés par le nouveau quartier. Ces équipements publics seront créés sur une réserve foncière de l’ordre de 5 000 m² sur un ou plusieurs sites cédés à l’euro symbolique à la commune.
 - o Un parc urbain paysager d’environ 2Ha au cœur du quartier

Le programme pouvant varier de plus ou moins 5% sous réserve de respecter les équilibres de l’opération. Cette “tolérance” de plus ou moins 5% de logements par rapport au programme sera accordée sous réserve d’un accord commun Ville/Aménageur et d’améliorer l’équilibre financier, le plan masse du projet ou afin de répondre à une demande sociale identifiée.

Le présent avenant propose un programme de constructions qui s’inscrit dans la variante du traité initial, réparties comme suit :

- 97 terrains à bâtir d’une surface moyenne de 490 m² environ, dont 15 maisons sur cours.
- 26 maisons individuelles groupées destinées à de l’accession à la propriété, notamment les primo accédants et des personnes âgées en béguinage.
- 39 maisons individuelles groupées destinées à du logement locatif social dont 10 en PSLA

- 59 logements collectifs destinés à de l'accession
- 24 logements collectifs destinés à du logement locatif social dont 20 en béguinage.
- 10 logements intermédiaires destinés à du logement locatif social

Les autres dispositions de l'article 1^{er} restent inchangées.

Article 2 : Modification de l'article 25 du traité de concession – « Participation de l'Aménageur »

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

- Modification des recettes et des dépenses en lien avec l'évolution de la programmation issue du modificatif n°3 du Dossier de Réalisation approuvé le 30 septembre 2022 ;
- Modification de la participation afin de tenir compte des surcoûts liés au coût prévisionnel du coût des fouilles d'archéologie préventive et de la création du pôle santé à la place de terrains à bâtir.

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. Elle avait été ramenée à 714 700 € lors de l'avenant n°2, auquel s'ajoutait :

- 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 cession à l'euro symbolique de foncier achetés en dehors du périmètre initial de la ZAC, mais non valorisés dans le bilan à hauteur de leur charge foncière (233 000 €).

Depuis l'avenant n°2, la commune a souhaité faire évoluer la programmation de la ZAC, notamment par la création d'un pôle santé à la place de 4 terrains à bâtir. Cette évolution de la programmation génère un surcoût en matière de travaux et une diminution des recettes.

Par ailleurs, des fouilles d'archéologie préventive sont prévues sur la phase 2. Le montant prévisionnel des fouilles est estimé à 325 000€ HT. La Ville a accepté de participer au financement de ce surcoût au côté de l'aménageur, la subvention du Fonds National d'Archéologie Préventive étant estimée à 48%.

La diminution de la participation sera revue par avenant au regard du montant réel des fouilles et lors du bilan final de la ZAC à sa clôture en fonction des coûts réels des aléas et frais financiers.

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

- Phase 1 : 524 500 €
- Phase 2 : 443 200 €

Les autres dispositions de l'article 25 restent inchangées.

Article 3 : Entrée en vigueur de l'avenant n°3

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature.

Les autres dispositions du traité, de son avenant n°1 du 8 octobre 2019 et de son avenant n°2 du 15 décembre 2020, non concernées par le présent avenant, restent inchangées.

Documents annexés à l'avenant n°3

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 : 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, Nelson FONSECA

Annexe 1

Rédaction des articles du traité de concession issue du présent avenant

ARTICLE 1 – OBJET DU TRAITE

Le présent traité de concession d'aménagement a pour objet l'étude, la création et la réalisation, sur la base des objectifs du concédant précisés dans le cahier des charges de consultation et le préambule du présent traité, de l'opération d'aménagement dite ZAC « Le Champ Prieur » sur la commune de Semoy.

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2011, dont la révision générale a été prescrite le 19 septembre 2014, a été arrêté par le Conseil Municipal le 23 mars 2017 et approuvé par le conseil métropolitain le 22 février 2018. Un projet de modification du PLU afin de tenir compte du projet urbain de la ZAC et de son périmètre, a fait l'objet d'un arrêté métropolitain le 24 juin 2019.

Les conclusions des études de faisabilité, énoncées dans le cahier des charges de consultation ;

Le cahier des charges de la consultation d'aménageurs ;

Le bilan financier prévisionnel approuvé par la Commune et annexé au présent traité.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole le 7 avril 2022 et classant le périmètre de la ZAC du Champ Prieur en zone 1AU-M-D.

Le périmètre de la ZAC, approuvé par délibération du 4 novembre 2016 et modifié par le dossier de création approuvé par délibération le 6 mai 2019, porte sur une superficie totale de 12,8 hectares, dont 11,4 hectares classés en zone 1AU-M-D au PLUm qui représente l'aire d'extension directe du centre-ville de Semoy, sur le secteur du Champ Prieur, à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services ou commerces nécessaires au bon fonctionnement de la commune. Il englobe la zone 1AU1 ainsi que quelques parcelles voisines situées en zone U (Uc et Ua) dont l'aménagement concourra directement à la mise en œuvre du projet (accès et desserte, carrefours, délaissés). En outre, via l'OAP du PLUm, il intègre la place François Mitterrand afin de permettre le lien fonctionnel entre celle-ci et le futur quartier.

L'aménagement et l'équipement de la zone comprennent les équipements publics de toute nature nécessaires à la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- D'un programme de 255 logements environ répartis comme suit :
 - o 38% de terrains à bâtir de superficies variant de 300 à 600m² environ pour des maisons individuelles.
 - o 25% de maisons individuelles groupées
 - o 33% de petits collectifs

- 4% d'habitats intermédiaires

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.

60% des maisons groupées sont proposées en logement locatif social et un ilot sera en bégainage accession (destiné à des personnes âgées).

100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.

Cela permet donc de réaliser près de 30% de logement social sur l'ensemble de la ZAC.

- En complément le programme prévoit :
 - une offre en matière d'équipement de santé de proximité en phase 2 sur 3 ilots totalisant 1100 m² de surface de plancher.
 - Un ou plusieurs équipements publics dont la définition et l'emprise exacte seront définis ultérieurement selon les besoins générés par le nouveau quartier. Ces équipements publics seront créés sur une réserve foncière de l'ordre de 5 000 m² sur un ou plusieurs sites cédés à l'euro symbolique à la commune par l'aménageur.
 - Un parc urbain paysager d'environ 2Ha au cœur du quartier

L'aménagement et l'équipement de la zone comprennent des constructions de logements, commerce, et équipements publics de toutes natures nécessaires au fonctionnement de la zone et du centre-ville pour une surface de plancher globale d'environ 42 500 m².

Le programme pouvant varier de plus ou moins 5% sous réserve de respecter les équilibres de l'opération. Cette "tolérance" de plus ou moins 5% de logements par rapport au programme sera accordée sous réserve d'un accord commun Ville/Aménageur et d'améliorer l'équilibre financier, le plan masse du projet ou afin de répondre à une demande sociale identifiée.

Le présent avenant propose un programme de constructions qui s'inscrit dans la variante du traité initial, réparties comme suit :

- 97 terrains à bâtir d'une surface moyenne de 490 m² environ, dont 15 maisons sur cours.
- 26 maisons individuelles groupées destinées à de l'accession à la propriété, notamment les primo accédants et des personnes âgées en bégainage.
- 39 maisons individuelles groupées destinées à du logement locatif social dont 10 en PSLA
- 59 logements collectifs destinés à de l'accession
- 24 logements collectifs destinés à du logement locatif social dont 20 en bégainage.
- 10 logements intermédiaires destinés à du logement locatif social

Quel que soit le programme de construction retenu, cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire assurera la réalisation des études permettant d'élaborer les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, puis la maîtrise

d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ANNEXES : Les pièces annexées au présent traité après mention constituent avec ce dernier des documents contractuels. En cas de contradiction des documents, l'ordre de priorité est le suivant : le présent Traité, les annexes.

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 967 700 € (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, pôle santé) : 214 700 €
- Equipements éducatif(Aménagement de l'école et de la structure petite enfance) : 190 000 €
- Equipements sportifs ou de loisirs : 100 000 €
- Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC : 100 000 €

Cette affectation pourra être modifiée par voie d'avenant.

A ce montant, s'ajoutent :

- La cession à l'euro symbolique d'une unité foncière valorisée 233 000 €.
- 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 sera versée par l'Aménageur à la commune de Semoy selon le phasage de la ZAC :

- Phase 1 : 524 500 €
- Phase 2 : 443 200 €

Le versement de la participation en numéraire 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 que l'aménageur détiendra 100% du foncier des ilots.

Annexe 2

Bilan financier global par tranches extrait du dossier de réalisation (Modalités prévisionnelles de financement)

Commune de SEMOY												
ZAC du Champ Prieur												
BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)												
06-09-2022 avec fouilles archéologiques							255 logements					
DÉPENSES PREVISIONNELLES					RECETTES PREVISIONNELLES							
					LOGEMENTS EN ACCESSION							
			1ère phase		2ème phase		TOTAL prévisionnel					
			1ère phase		2ème phase		TOTAL					
ACQUISITIONS FONCIERES			1577,2	949,1	2 526,3		GRANDES PARCELLES / environ 550 m² en moyenne			2781,1	702,0	3 483,1
* Charges foncières			1404,1	514,9	1 919,0		nombre			31	9	40
* Frais de notaire			80,1	36,0	116,1		prix unitaire HT moyen (83 900 € TTC)			69,7	78	87,1
* Provision pour indemnités de portage EPFL			55,0	45,0	100,0							
* Provision pour clôtures			35,0	25,0	60,0							
* Géologue			3,0	3,2	6,2							
* Fouilles phase 2 (hypothèse 6 300 m³ à 52€/m³) - à confirmer selon options, actualisations et avis SRA				325,0	325,0							
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS			67,5	10,0	77,5		TERRAINS A BATIR DENSES / 425 m² en moyenne			2693,7	1063,0	3 756,7
* Taxe foncière			26,0	10,0	36,0		terrains traditionnels			29	13	42
* Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP)			41,5		41,5		prix unitaire HT moyen (83 800 € TTC)			64,1	71,0	66,2
							terrains sur cours			12	2	14
							prix unitaire HT moyen (82 800 € TTC)			69,6	70,0	69,6
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT			2904,3	1910,3	4 814,6		LOGEMENTS COLLECTIFS			460,0	600,9	1 060,9
* Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD), mise en lumière			2335,0	1360,0	3 695,0		nombre de logements (58 m² par logement)			22	37	59
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - entretien 10 ans			270,0	330,0	600,0		Surface de Plancher (SdP) constructible			1276	2146	
* Travaux divers - raccordements concessionnaires			210,0	100,0	310,0		€/m²sdp			361	280	
* Options maïe			89,3	63,0	152,3							
- pavés béton perméables (accès véhicule)			21,0	6,0	27,0							
- pavage perméable à hauteur de 25% sur cours et hameaux			29,3	42,0	71,3							
- plantation d'arbres sur le 2ème côté de la voirie (noue)			39,0	15,0	54,0							
* Surcoût pôle santé				57,3	57,3							
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS			524,5	443,2	967,7		PETITS TERRAINS A BATIR PROMOTEURS / 200 m² en moyenne					
Participation en numéraire pour la requalification de la place F. Millerrand				100,0	100,0		dont 17 bégulnoge en phase 2				962	962,0
Participation en travaux (viabilisation ilot(s) Commune)			30,0		30,0		nombre				26	
Participation en numéraire			261,5	433,2	714,7		prix unitaire HT moyen				37	
* Coffinancement fouilles phase 2 (à confirmer hors options et actualisations)				-75,0	-75,0							
* Participation équilibre pôle santé				-35,0	-35,0							
Participation par rétrocession de foncier à l'euro symbolique			233,0		233,0							
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE			559,8	142,0	715,8		SURFACE COMMERCIALE				346	346,0
* Bureau d'Etudes Techniques VRD			80,0	40,0	120,0		2 terrains à bâtir professionnels de santé (400 m² moyen)				190	190,0
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte - visas PC			210,0	60,0	270,0		Parcelle pôle santé communal à céder (780 m² environ)				156	156,0
* Concoeurs ilots			6,0		6,0							
* Géomètre			75,0	35,0	110,0							
* Bureau d'études en charge du projet de surface commerciale			10,0		10,0							
* Assistant à Maîtrise d'Ouvrage			60,0	10,0	70,0							
* Partenaire "concertation publique"			30,0		30,0							
* Etudes diverses (étude d'impact, loi sur l'eau, études de sol, lumière)			45,6	8,0	53,6							
* Coordonnateur de sécurité			25,0	9,0	34,0							
* Etudes à racheter à la Commune de Semoy			18,2		18,2							
ALEAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES			145,2	95,5	240,7		RESERVE FONCIERE POUR EQUIPEMENT - un ou plusieurs ilot(s)					0,0
* Aléas travaux et honoraires (5% du montant des travaux)			145,2	95,5	240,7		Env. 2500 m² rétrocédés à la commune de Semoy à l'euro symbolique					
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE			427,5	259,7	687,1		LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX					
* Assurances			60,0	30,0	90,0		PETITS TERRAINS A BATIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES					
* Honoraires de montage et de suivi (5% CA HT)			367,5	229,7	597,1		(MIG) / 200 m² en moyenne, dont FSLA			792	544	1 336,0
							nombre			22	17	39
							prix unitaire HT			36	32	32,0
FRAIS COMMERCIAUX			369,0	208,7	577,7		LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES				165	165,0
* Budget communication/marketing/publicité			75,0	25,0	100,0		nombre de logements (75 m² par logement)				10	10
* Honoraires de commercialisation (4% du CA HT)			294,0	183,7	477,7		Surface de Plancher (SdP) constructible				750	
							€/m²sdp				220	
FRAIS BANCAIRES			367,5	229,7	597,1		LOGEMENTS COLLECTIFS FSLA					
* Frais financiers (5% du CA HT)			367,5	229,7	597,1		nombre de logements (60 m² par logement)					
							600 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible					
TOTAL DÉPENSES			6 942,5	4 268,2	11 204,7		LOGEMENTS COLLECTIFS dont 20 INTERGÉNÉRATIONNELS (BEGUINAGE)			388	0	388,0
							nombre de logements (60 m² par logement)			24		24
							Surface de Plancher (SdP) constructible			2093	0	2 093,0
							€/m²sdp			185		185,4
RÉSULTAT AMÉNAGEUR AVANT IMPOT			407,3	325,0	738,3		Recettes exceptionnelles					
			5,54%	7,08%	6,18%		FNAP (fouilles phase 2 : hypothèse 96% de la sdp éligible)				156	156,0
							Visa pc modificatifs			2		2,0
							Terrain rétrocédé à la commune			233		233,0
							Terrain en ODF				54,3	54,3
							Nbre			1		1
TOTAL DÉPENSES			7 349,8	4 593,2	11 943,0		NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS			140	115	255
TOTAL RECETTES			7 349,8	4 593,2	11 943,0							