



SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REGULE

27 JUL. 2017

Bureau des Politiques
Publiques

COMMUNE DE PORTIRAGNES ZAC SAINTE ANNE



TRAITÉ DE CONCESSION

Avenant n° 1

Avenant n°1 au Traité de concession

h a

COMMUNE DE PORTIRAGNES
Avenant n° 1 au Traité de concession
d'aménagement
pour la réalisation de la ZAC SAINTE-ANNE

Entre LA COMMUNE DE PORTIRAGNES

Et -GGL AMENAGEMENT SAS
Les Centuries III
111, place Pierre Duhem – BP 84
34935 MONTPELLIER Cedex 9

RCS Montpellier 752 772 426

Transmis au représentant de l'Etat par la collectivité le

Notifié par la Collectivité au Concessionnaire le

h *hl*

PREAMBULE

La Commune de Portiragnes a approuvé, par délibération du 18/09/2013 le dossier de création de la ZAC dite Sainte-Anne

Par délibération du 18/09/2013, la Commune de Portiragnes a décidé de lancer la procédure de consultation en vue de désigner le concessionnaire d'aménagement en charge de la réalisation de la ZAC.

Par délibération en date du 18.12.2013 et à l'issue de la procédure de publicité prévue par la loi du 20/07/2005, le conseil municipal a désigné GGL AMENAGEMENT SAS en qualité de concessionnaire de la ZAC Sainte Anne et autorisé Madame le Maire à signer le Traité de concession.

Ce traité a été signé le 15 février 2014 et reçu en préfecture le 17 février 2014.

Cette ZAC couvre une superficie globale de 24 hectares environ et a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains destinés à la construction de 370 logements environ, d'un équipement public type complexe sportif comprenant 1 terrain permettant l'accueil des compétitions de football et de rugby.

Le planning initialement prévu par le traité, n'a pu être respecté, notamment dû au fait de nouvelles règles de répartitions de la ressource en eau provenant de la Nappe Astienne, dont la commune dépend."

Cette difficulté ayant été solutionnée, la Commune a pu approuver la révision simplifiée de son PLU, par délibération du 13.04.2017

Il convient aujourd'hui d'adapter l'accord conclu en 2014 pour tenir compte des différentes évolutions du projet, comme cela est prévu à l'article 1.12 du traité :

« Il est expressément convenu que la présente convention peut être utilement complétée ou modifiée par avenants notamment à l'occasion de l'adoption du dossier de réalisation.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que les différents éléments de l'opération pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment des évolutions éventuelles du périmètre, du planning, du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant. »

C'est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Modification de la durée du traité de concession

- L'alinéa premier de l'article 1.5 du traité rédigé ainsi :

« La durée de la concession est fixée à huit ans à compter de sa notification au CONCESSIONNAIRE. »

sont ajoutées les dispositions suivantes :

« La durée de la concession est prolongée de trois ans, soit jusqu'au 20 février 2025. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Article 2 : Modification du calendrier prévisionnel de réalisation

- Le premier paragraphe de l'article 1.6 du traité rédigé ainsi :

« Pour l'accomplissement de sa mission, le CONCESSIONNAIRE prévoit la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- *Dossier de réalisation et programme des équipements publics : 11/2014*
- *Démarrage des travaux de viabilisation : 04/2015 (en fonction du contexte foncier et des délais de procédures administratives)*
- *Démarrage des premières constructions : 12/2015 (en fonction du contexte foncier et des délais de procédures administratives) ...»*

est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Pour l'accomplissement de sa mission, le CONCESSIONNAIRE prévoit la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- *Dossier de réalisation et programme des équipements publics : 07/2017*
- *Démarrage des travaux de viabilisation : 11/2018 (en fonction du contexte foncier et des délais de procédures administratives)*
- *Démarrage des premières constructions : 09/2019 (en fonction du contexte foncier et des délais de procédures administratives) ... »*

Le reste de l'article reste inchangé.

Article 3 : Modification du Programme prévisionnel des constructions

- Le troisième paragraphe de l'article 4.1 du traité rédigé ainsi :

« Le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC Saint - Anne donne la capacité de réaliser une surface de plancher (SdP) de l'ordre de 40 000 mètres carrés répartis de la manière suivante :

- * environ 6 000 m² destinés au logement social*
- * environ 2 800 m² destinés à un village « Séniors »*
- * environ 31 200 m² dédiés au logement individuel / groupé*

- la surface de plancher pour les équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas fixée.

Ce programme de construction pourrait permettre la création d'environ 370 logements dont 25 % à vocation social et 10 à 15 % de logements abordables.

Le développement du quartier de Sainte-Anne sera également l'occasion d'accueillir la création d'une série d'équipements publics garant de l'aménité du futur quartier : bassins de compensation à l'imperméabilisation / espaces verts, voies douces, voies de circulation. »

est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC Saint - Anne donne la capacité de réaliser une surface de plancher (SdP) de l'ordre de 45 000 mètres carrés répartis de la manière suivante :

- * environ 6 200 m² destinés au logement social*
- * environ 1 700 m² destinés à de l'habitat intermédiaire*
- * environ 37 100 m² dédiés au logement individuel*

- la surface de plancher pour les équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas fixée.

Ce programme de construction pourrait permettre la création d'environ 380 logements dont 25 % à vocation social et 10 à 15 % de logements abordables.

Le développement du quartier de Sainte-Anne sera également l'occasion d'accueillir la création d'une série d'équipements publics garant de l'aménité du futur quartier : bassins de compensation à l'imperméabilisation / espaces verts, voies douces, voies de circulation. »

Article 4 : Modification des dispositions financières

Conformément aux dispositions de l'article 1.12 du traité, il convient après approbation par le Conseil Municipal, du dossier de réalisation et, du programme des équipements publics de la ZAC de réactualiser les dispositions financières du traité.

- **L'article 5 du traité rédigé ainsi :**

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

Les coûts de l'opération sont précisés dans le budget prévisionnel de financement joint en annexe.

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 est évalué, compte tenu des études déjà réalisées, à **1 353 500 euros**, selon les modalités définies ci-après et répartie comme suit :*

a) Rétrocession terrain « Belvédère »

*Le concessionnaire rétrocèdera à titre gracieux un terrain d'environ 2 500 m² situé au nord-ouest de la ZAC. Cette rétrocession est estimée à **67 500 euros**.*

b) Participation à un Stade de sport en pelouse synthétique et ses stationnements

*Le concessionnaire rétrocèdera un terrain d'environ 30 000 m² estimé à **810 000 euros***

c) Participation à la création d'un carrefour giratoire sur la RD 37 :

*Le concessionnaire versera, au titre de la réalisation d'un carrefour giratoire sur la RD 37 la somme de **310 000 euros**. Cette participation numéraire pourra être convertie en travaux sous condition d'un agrément du conseil général de l'Hérault en charge de la RD 37.*

d) *Participation à la requalification du chemin des Tresses :*

*Le concessionnaire versera, au titre de la requalification du chemin des Tresses, à savoir : élargissement de la voie circulaire, sécurisation des déplacements piétons, plantations, ... la somme de **136 000 euros**. Cette participation numéraire pourra être convertie en travaux sous condition d'un agrément de la Commune.*

e) *Participation aux frais d'études nécessaires à la création de la ZAC*

*Le concessionnaire versera, au titre des frais d'études nécessaires à la création de la ZAC la somme de **30 000 euros**.*

L'échéancier de versement des participations est le suivant :

- la participation aux frais d'étude à hauteur de 30.000 € sera versée au CONCEDANT dans les deux mois de la signature de la présente concession*
- Après approbation définitive du dossier de réalisation, purgée de tout retrait ou recours, et à l'obtention de l'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le versement en numéraire de chaque participation interviendra à l'engagement des travaux correspondant à ladite participation. »*

est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

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

Les coûts de l'opération sont précisés dans le budget prévisionnel de financement joint en annexe.

Le CONCESSIONNAIRE participe au financement des équipements publics extérieurs à la zone qui répondent, au moins partiellement aux besoins des futurs habitants de la zone, conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette participation est détaillée dans le programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Précision faite que l'ensemble des montants ci-dessous précisés ne seront pas assujettis à Taxe sur la Valeur Ajoutée

h ac

Conformément à ce programme :

- *L'aménageur réalisera les travaux suivants :*

. Création d'un boulodrome

*La rétrocession d'un terrain d'environ 2 500 m² pour la construction d'un « belvédère » d'une valeur évaluée à 67.500 € est supprimée et remplacée par l'obligation de créer un boulodrome dont le coût est évalué à **67.500 €**.*

. Requalification du chemin des Tresses :

Le concessionnaire réalisera les travaux de requalification du chemin des Tresses, à savoir : élargissement de la voie circulaire, sécurisation des déplacements piétons, plantations.

*Cet aménagement est évalué à la somme de **136 000 euros**.*

- *L'aménageur participera financièrement au coût de :*

. la construction du stade municipal de sports et ses stationnements

*Le concessionnaire rétrocèdera gratuitement à la Commune un terrain d'environ 18 000 m² estimé à **470.000 euros***

. la création d'un carrefour giratoire sur la RD 37 :

*Le concessionnaire versera, au titre de la réalisation d'un carrefour giratoire sur la RD 37 la somme de **310 000 euros**.*

Cette participation numéraire pourra être convertie en travaux sous condition d'un agrément du conseil général de l'Hérault en charge de la RD 37.

. le réaménagement de l'entrée de ville, avenue Jean Moulin : révision du schéma de circulation, création de circulations douces et stationnement.

*Le concessionnaire participera au coût de cet aménagement au prorata de son utilité pour les futurs habitants de la ZAC (22%) et versera à la Commune la somme de **235.000 €**.*

. la création d'un nouveau centre administratif

*Le concessionnaire participera au coût de cet aménagement au prorata de son utilité pour les futurs habitants de la ZAC (10%) et versera à la Commune la somme de **250.000 €**.*

. la création d'un carrefour giratoire sur la RD 612 (zone du Puech)

*Le concessionnaire participera au coût de cet aménagement au prorata de son utilité pour les futurs habitants de la ZAC (22%) et versera à la Commune la somme de **65.000 €**.*

. aux frais d'études nécessaires à la création de la ZAC

*Le concessionnaire versera, au titre des frais d'études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC la somme de **30 000 euros**.*

*A titre de seule comparaison, le total des aménagements et participations ci-dessus décrits, mis à la charge de l'aménageur, s'élève à la somme de **1 563 500 euros**, au lieu des **1 353 500 euros** initialement prévus par le traité.*

L'échéancier de versement en numéraire des participations ci-dessus définies est le suivant :

- la participation aux frais d'étude à hauteur de 30.000 € sera versée au CONCEDANT à la signature du présent avenant*
- sous la condition, du caractère définitif, du dossier de réalisation de la ZAC et de l'autorisation au titre de la loi sur l'Eau et, de la libération des terrains par les services de la DREAL et de la DRAC, le CONCESSIONNAIRE versera au CONCEDANT :*
 - . avant le 30.06.2021 : la somme de 200.000 € (deux cent mille euros) ;*
 - . avant le 30.06.2022 : la somme de 200.000 € (deux cent mille euros).*
 - . avant le 30.06.2023 : la somme de 150.000 € (cent cinquante mille euros).»*

ha

Article 5 : Autres stipulations

Les autres articles du traité de concession ne sont pas modifiés.

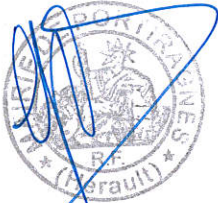
Annexe unique : dossier de réalisation

Fait à Portiragnes en 3 exemplaires originaux.

COMMUNE DE Portiragnes

Le

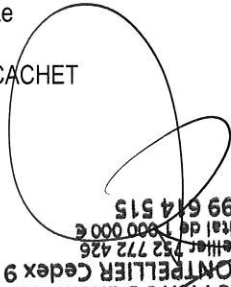
CACHET



SOCIETE GGL Aménagement

Le

CACHET



111, place Pierre Duhem - BP 84
Les Centuries III
34935 MONTPELLIER Cedex 9
RCS Montpellier 752 772 426
SAS au capital de 1 000 000 €
Tél. : 04 99 614 515

