

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
Cours Massena - CS 82205  
06605 ANTIBES CEDEX

| Effectif<br>légal | Présents<br>ou<br>Représentés | Procurations +<br>Absents |
|-------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b>80</b>         | <b>64</b>                     | <b>16</b>                 |

N° de la séance : 09

Objet de la délibération : Aménagement -  
ZAC "Les Hauts de Roquefort" - Contrat de  
concession d'aménagement de la SPL  
SOPHIA - Clôture

 Original  
▪ Expédition certifiée conforme à  
l'original  
Pour le Président,  
Le Directeur Général des Services  
  
Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2021.080

Date de la convocation :  
**Le 29/06/2021**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **09 JUIL. 2021**

de la réception s/Préfecture  
en date du **09 JUIL. 2021**

Pour le Président,  
La Responsable de Service



Corinne SAINTE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

**Séance du 05 juillet 2021**

L'an deux mil vingt et un et le 05 juillet à 14h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, aux espaces du fort carré, avenue du 11 novembre à Antibes, en session ordinaire du mois de juillet, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI, Michèle MURATORE, Eric CHALVIN, Marguerite BLAZY, Marie-Rose BENASSAYAG, Anne-Marie BOUSQUET, Christian LATY, Thérèse DARTOIS, Henriette VENTRE, Albert CALAMUSO, Sylvie MARCHAND, Denis FERRER, Serge JOVER, Bernard GARNIER, Yves DAHAN, Audouin RAMBAUD, Geneviève PIERRAT, Eric DUPLAY, Michel MANAGO, Marinette LANGLAIS, Christophe FONCK, Marika ROMAN, Tanguy CORNEC, Martine SAVALLI, Françoise THOMEL, Carole BONAUT, Nathalie DEPETRIS, Claire BAES, Elisabeth DEBORDE, Laurence HARTMANN, Olivia LEVINGSTON, Eric PAUGET, David SIMPLOT, Hassan EL JAZOULI, Isabelle GARCIA, Aline ABRAVANEL, Khéra BADAOUI HUGUENIN VUILLEMIN, Cédric BOURGON, Céline LAMBIN, Xavier WIIK, Delphine CAROSI, Alexia MISSANA

**PROCURATIONS :**

Georges VAZIA à Eric CHALVIN, François ZEMA à Aline ABRAVANEL, Marie ANASSE à Christophe FONCK, Simone TORRES-FORET DODELIN à Alexia MISSANA, Serge AMAR à Eric DUPLAY, Catherine LANZA à Eric CHALVIN, Marc BORIOSI à Jean LEONETTI, Marion MUSSO à Christophe FONCK, Alain BERNARD à Marika ROMAN

**ABSENTS :**

Kevin LUCIANO, Jean-Pierre MASCARELLI, Jacques GENTE, Monique GAGEAN, Christophe ETORE, Valérie ROLLAND, Marie OZENDA

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

**Madame Alexia MISSANA**, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



**Monsieur LEONETTI,**

Considérant que par délibération du Conseil communautaire n°CC.2009.008 en date du 9 février 2009, la CASA a déclaré d'intérêt communautaire le secteur de Château Mougins à Roquefort-les-Pins et approuvé le lancement d'un projet d'aménagement de ce secteur au sein d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Considérant que par délibération du Bureau communautaire n°BC.2011.016 en date du 14 février 2011, la CASA a approuvé la création de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » ;

Considérant que par délibération du Conseil communautaire n°CC.2012.129 en date du 17 décembre 2012, la CASA a décidé de désigner la SPL SOPHIA en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées (CPI) portant concession d'aménagement.

Ce contrat précisait notamment le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre, se décomposant comme suit :

- Entre 12 000 et 13 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements, ce qui représente environ 161 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux et 50% de l'accession à la propriété ;
- Une résidence sénior (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) de 4 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Des équipements d'intérêts généraux : un Centre départemental d'incendie et de secours de 1350 m<sup>2</sup>, un équipement public communal de 1000 m<sup>2</sup>, une déchetterie communautaire de 300 m<sup>2</sup> ;
- Des équipements publics : une salle de quartier d'une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup> non prévue initialement, un tourne-à-gauche d'accès à l'opération depuis la route départementale et le financement, par l'opération, de 3 classes scolaires (groupe scolaire à réaliser par la Commune de Roquefort-les-Pins).

Le CPI de concession d'aménagement initial prévoyait un montant prévisionnel des dépenses de 8.032.571 € HT soit 8.941.756 € TTC.

Différents avenants sont venus modifier le contrat initial :

- L'avenant n°1 en date du 28 novembre 2013 porte sur une rectification d'une erreur matérielle (numérotation de l'article 2) du CPI de concession d'aménagement et décide de déléguer au Bureau communautaire la passation des avenants au CPI ;
- L'avenant n°2 en date du 22 Août 2014 porte sur des adaptations du programme au marché économique et aux conditions de mise en œuvre de l'opération au vu, notamment, des besoins des futurs habitants du quartier ;
- L'avenant n°3 en date du 20 juin 2016 porte sur la révision du montant forfaitaire de la rémunération de la SPL SOPHIA par accord entre les deux parties pour être mieux adapté aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération. L'avenant n°3 a porté l'enveloppe financière du bilan à 7.738.706 € HT soit 8.452.769 € TTC ;
- L'avenant n°4 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019 proroge la durée de la concession d'aménagement d'une année afin de couvrir les opérations de clôture de l'opération et approuve un bilan prévisionnel actualisé tenant compte du nouveau montant de la participation de la CASA (passant de 137 087€ à 203 000 €). L'avenant n°4 a porté l'enveloppe financière du bilan à 7.935.115 € HT soit 8.826.926 € TTC.



Dans le cadre de ses missions, la SPL SOPHIA a procédé à l'ensemble des travaux d'aménagement de la ZAC. Ces travaux ont fait l'objet d'opérations de réception et de remise des ouvrages à la collectivité, en l'occurrence la Commune de Roquefort-les-Pins.

Les différents procès-verbaux de remises des ouvrages ont été établis entre la CASA, la Commune et la SPL SOPHIA aux dates suivantes :

- Le 4 août 2016 pour la tranche ferme des travaux d'infrastructures internes ;
- Le 14 août 2018 pour les travaux relatifs à la réalisation de la maison de quartier ;
- Le 4 décembre 2018 pour les travaux relatifs aux stationnements supplémentaires et aux aménagements des abords de la maison de quartier ;
- Le 05 août 2019 pour les travaux définitifs (tranche conditionnelle n°1) des infrastructures internes.

Par acte notarié en date du 02 décembre 2019, l'ensemble des terrains constituant les voiries et les espaces publics ont été cédés à l'euro symbolique à la Commune de Roquefort-les-Pins qui en assume à compter de cette date la gestion directe.

Par délibération n° BC.2018.091 en date du 28 mai 2018, le Bureau Communautaire a approuvé la convention de financement au titre de la réalisation de trois classes, prévoyant un financement par l'opération à hauteur de 900 000 €.

Au regard du programme des équipements publics, la réalisation du groupe scolaire par la Commune de Roquefort-les-Pins n'est pas achevé.

Il est prévu que le solde de la participation d'un montant de 810 000 € sera versé par la CASA, conformément aux modalités de la convention de financement.

Conformément aux articles 21 et 24.2 du CPI relatifs aux modalités d'expiration de la concession, un rapport final a été établi par la SPL SOPHIA mentionnant la détermination du solde d'exploitation ainsi que le solde de financement de l'opération.

Ainsi le bilan de clôture se présente comme suit :

- Le montant des sommes dépensées par la SPL SOPHIA s'élève à 6.845.338,47 € HT soit 7.692.646,17 € TTC ;
- Le montant des recettes encaissées par la SPL SOPHIA s'élève à 7.730.762,53 € HT soit 9.086.538,99 € TTC ;
- Un solde de rémunération de la SPL SOPHIA à imputer sur le compte de l'opération pour un montant de 37.165 € ;
- Des frais financiers à imputer par la SPL SOPHIA au compte de l'opération d'un montant de 88,83 € ;
- Le solde de participation de 810 000 € restant à devoir à la Commune de Roquefort-les-Pins pour la réalisation de trois classes et conformément aux modalités de la convention de financement ;
- Un boni d'opération de 38 170,23 € revenant directement à la CASA.

Par conséquent, le montant total des dépenses de l'opération s'élève à 7.692.592,30 € HT.

Au regard du bilan de clôture positif établi par la SPL SOPHIA, la participation de la CASA initialement inscrite au bilan de l'opération, conformément à l'article 16.4 du CPI et actualisée par avenant n°4, est abrogée.

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- de constater l'expiration du contrat de prestations intégrées relatif à la concession d'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » à Roquefort-les-Pins ;
- d'établir le coût définitif de l'opération à la somme de 7 692 592,30 € HT ;
- d'autoriser la SPL SOPHIA à prélever le solde de sa rémunération de 38 170,23 €, cette somme étant incluse dans le bilan d'opération ;
- d'approuver le bilan de clôture, détaillé dans le rapport final de la SPL SOPHIA joint en annexe, qui prévoit la restitution à la CASA d'un montant de 848 170,23€ correspondant au solde de la participation aménageur aux coûts des équipements publics de 810 000 € et au résultat de l'opération après imputation de la rémunération de clôture de la SPL SOPHIA de 38 170,23 € ;
- d'émettre un titre de recettes d'un montant de 848 170,23 € correspondant au reversement du solde de trésorerie ;
- de donner quitus du contrat de concession passé entre la CASA et la SPL SOPHIA.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- de constater l'expiration du contrat de prestations intégrées relatif à la concession d'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » à Roquefort-les-Pins ;
- d'établir le coût définitif de l'opération à la somme de 7 692 592,30 € HT ;
- d'autoriser la SPL SOPHIA à prélever le solde de sa rémunération de 38 170,23 €, cette somme étant incluse dans le bilan d'opération ;
- d'approuver le bilan de clôture, détaillé dans le rapport final de la SPL SOPHIA joint en annexe, qui prévoit la restitution à la CASA d'un montant de 848 170,23€ correspondant au solde de la participation aménageur aux coûts des équipements publics de 810 000 € et au résultat de l'opération après imputation de la rémunération de clôture de la SPL SOPHIA de 38 170,23 € ;
- d'émettre un titre de recettes d'un montant de 848 170,23 € correspondant au reversement du solde de trésorerie ;
- de donner quitus du contrat de concession passé entre la CASA et la SPL SOPHIA.

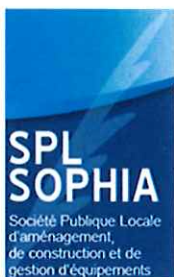
AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 05 juillet 2021  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



**Jean LEONETTI**





## **SPL SOPHIA**

**Société Publique Locale d'aménagement, de construction et de gestion d'équipements**

***CONTRAT DE PRESTATIONS INTEGREES (CPI) RELATIF A LA  
CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC D'INTERET  
COMMUNAUTAIRE « LES HAUTS DE ROQUEFORT » A ROQUEFORT  
LES PINS***

***Délibération CASA du 17.12.2012***

***Délibération CA SPL Sophia du 13.12.2012***

***Transmis au représentant de l'Etat : 26.12. 2012***

***Signé le 17.01.2013***

***ACHEVEMENT DE LA MISSION DE LA SPL SOPHIA***

**RAPPORT FINAL DE LA SPL SOPHIA**

## Sommaire

|  |    |
|--|----|
| PREAMBULE.....                                   | 2  |
| 1. Rappel des missions de la SPL SOPHIA : .....  | 4  |
| 2. Rappel des missions de la CASA :.....         | 6  |
| 2. Situation administrative : .....              | 7  |
| 3. Bilan financier : .....                       | 7  |
| 4. Impact de la TVA :.....                       | 10 |
| 5. Résultat d'opération :.....                   | 10 |
| 6. Quitus : .....                                | 11 |
| 7. Modalités de règlement des sommes dues :..... | 11 |

## PREAMBULE

La zone constituée par le secteur Château Mougins sise à ROQUEFORT LES PINS au lieudit le Sinodon, a été identifiée parmi les principaux secteurs de développement mixte qui concernent le développement de l'habitat qui consommera moins d'espace grâce à des formes urbaines plus denses et bien intégrées à l'environnement.

C'est ainsi que la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et la Commune de ROQUEFORT LES PINS ont acquis respectivement 5 ha 50 a (parcelles cadastrées section CZ n° 4, 5, 6, 7, 8, 30) et 1 ha (parcelle cadastrée section CZ n° 24) pour l'aménagement de ce secteur qui comprendra des logements et des équipements publics.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2008, la commune de ROQUEFORT LES PINS a déclaré d'intérêt communautaire le secteur de Château Mougins, a décidé de se rapprocher du Conseil Général pour définir avec la CASA l'implantation du centre de secours et travailler sur l'aménagement du carrefour, de saisir, après la réalisation par la CASA de la piste périmétrale et des réseaux de secours incendie, les services préfectoraux en vue de lever la contrainte BO du PPRIF.

Par délibération en date du 9 février 2009, le Conseil Communautaire a décidé :

- de déclarer le secteur de Château Mougins d'intérêt communautaire,
- de dire que le projet d'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

- de dire que la CASA, en sa propre qualité d'EPCI compétent en matière d'urbanisme à l'initiative du projet, assurera sur le plan du processus opérationnel, les pleines compétences relatives à l'approbation du dossier de création, et du dossier de réalisation de la ZAC, comme du choix du concessionnaire,
- de déléguer au Bureau communautaire le soin de prendre toutes les décisions inhérentes, notamment sur les opérations de concertation, d'élaboration de la ZAC (création, réalisation, programme d'équipement...)
- d'entreprendre dès à présent, au titre des études préalables, toutes études qui s'avèrent nécessaires à la définition des caractéristiques principales du projet de ZAC et ses objectifs et d'organiser au plus tôt la procédure de concertation prévue à l'article L 300.2 du Code de l'urbanisme.

Les modalités de la concertation publique de la ZAC Château Mougins à Roquefort-les-Pins ont été définies par le Conseil communautaire le 29 juin 2009. D'une superficie de 6,5 ha, le terrain du projet est bordé au sud par la RD 2085 et au nord par le chemin des Martels.

L'enveloppe de constructibilité globale est estimée à 19 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'objectif général de ce projet d'aménagement est de développer une offre nouvelle d'habitat diversifié sur la commune de Roquefort-les-Pins et relocaliser et développer des équipements collectifs. Des objectifs de qualité environnementale et de performance énergétique pour les nouveaux bâtiments seront recherchés.

La ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » a été créée par délibération du 14 février 2011.

#### – les objectifs de la Commune et de la CASA

Les objectifs du projet issus de la délibération du 9 février 2009 se déclinent comme suit :

- Accompagner le développement communal en organisant un nouveau quartier d'habitat au Nord-Ouest de la Commune en liaison avec l'opération communale de création du centre-village.
- Développer des formes urbaines inédites à Roquefort-les-Pins, type petits collectifs, habitat intermédiaire et individuel groupé.
- Favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en répondant aux besoins exprimés par la population : élargissement de l'offre locative et création d'une offre pour les primo-accédants, construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).
- Réaliser 50% de logements locatifs sociaux.
- Procéder à la requalification du village grâce au déplacement des anciens équipements devant être remis aux normes (déchetterie, centre de secours) sur un lieu plus adapté, en libérant l'assiette foncière pour le projet centre-village de la commune.
- Développer un quartier exemplaire sur le plan environnemental (qualité du bâti et du cadre de vie, gestion de l'eau, des déchets, circulations douces) et en matière de performance énergétique.

Le Concédant ayant pour objectif, conformément à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme et aux statuts de la SPL SOPHIA, de réaliser l'aménagement de cette zone, a décidé :



1. Par délibération en date du 17 décembre 2012, de désigner la SPL SOPHIA en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L 300-5-2 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.
2. L'engagement de la concession d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil d'administration de la SPL SOPHIA en date du 13 décembre 2012.
3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la concession d'aménagement.

Le contrat de concession d'aménagement de la ZAC « Les Hauts de Roquefort », approuvé par le Conseil communautaire du 17 décembre 2012 et par le Conseil d'administration de la SPL SOPHIA lors de sa séance du 13 décembre 2012, stipule dans son article 17 intitulé « Comptabilité- Comptes rendus annuels » que : « *Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.*

**17.1** Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année au Concédant, avant le 30 juin, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°) le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°) le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°) un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles et 12.1 ci-avant,
- 4°) une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- 5°) le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5.
- 6°) un décompte détaillé du versement des rémunérations
- 7°) le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

A cet effet, la SPL Sophia a régulièrement produit et fait approuver tous les ans le compte-rendu financier de l'opération.

## **1. Rappel des missions de la SPL SOPHIA :**

### **1-2. Modalités techniques de la mission**

Ainsi qu'il est dit à l'article 2 du contrat de concession d'aménagement, les missions générales d'exécution par la SPL Sophia de la concession d'aménagement sont les suivantes :



- a) **Acquérir** la propriété ou poursuivre les acquisitions déjà engagées à l'amiable, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, gérer les biens acquis.
- b) **Reprendre à son compte ou procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- ♦ L'élaboration et le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération.
  - ♦ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions d'aménagement et de construction,
  - ♦ Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
  - ♦ Le concessionnaire mettra en œuvre les procédures nécessaires à l'adaptation des documents d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par le Concédant pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- c) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis au Concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- d) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 4.
- e) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le Concédant. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- f) **Négocier** les conventions de participation qui seront conclues avec les constructeurs, y compris publics, n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code.
- g) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps

une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

- h) **Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés**, procéder à une gestion continue de la trésorerie de l'opération, assurer la mise en place d'une comptabilité analytique par nature des différents mouvements financiers : gestion des engagements et des moyens de financement et d'une manière générale de l'ensemble des tâches relevant de l'ingénierie financière.

## 2. Rappel des missions de la CASA :

Ainsi qu'il est dit à l'article 3 du contrat de concession d'aménagement, le Concédant soit la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) s'engage, pour sa part, à :

- a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- b) s'assurer, avec le concours de l'aménageur, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.
- d) céder ou concéder au concessionnaire les terrains dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- e) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement, notamment ceux dont la liste figure en Annexe 3 ; le concessionnaire pourra demander au Concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels
- f) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- g) **prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.**
- h) prendre en charge l'animation de la zone.



## **2. Situation administrative :**

### **2.1. Remises d'ouvrages**

Dans le cadre de ses missions, la SPL Sophia a procédé à l'ensemble des travaux d'aménagement de la ZAC. Ces travaux ont fait l'objet d'opérations de réception et de remise des ouvrages à la collectivité, en l'occurrence la Commune de Roquefort les Pins.

Les différents procès-verbaux de remises d'ouvrages ont été établis entre la CASA, la Commune et la SPL Sophia aux dates suivantes :

- Le 4 août 2016 pour la tranche ferme des travaux d'infrastructures internes ;
- Le 4 décembre 2018 pour les travaux relatifs aux stationnements supplémentaires et aux aménagements des abords de la maison de quartier ;
- Le 14 août 2018 pour les travaux relatifs à la réalisation de la maison de quartier ;
- Le 5 août 2019 pour les travaux définitifs (tranche conditionnelle 1) des infrastructures internes.

Tous ces documents ont été régulièrement signés par l'ensemble des parties.

### **2.1. Rétrocession des terrains**

Par acte notarié en date du 2 décembre 2019, l'ensemble des terrains constituant les voiries et espaces publics ont été cédés à l'euro symbolique à la commune de Roquefort les Pins qui en assume à compter de cette date la gestion directe.

## **3. Bilan financier :**

*(Données issues de la comptabilité)*

### **3.1. Dépenses réglées**

Le CPI initial prévoyait un montant prévisionnel des dépenses de 8.032.571 € HT soit 8.941.756 € TTC.

Le bilan de clôture fait apparaître un montant total des dépenses réglées de 6.845.338,47 € HT (hors solde de la participation aux coûts des équipements publics de la ZAC : 810.000 € HT, rémunération de quitus de la SPL Sophia : 37 165€, frais bancaires estimés sur reversement de la participation : 88.83€ et impact de la TVA : 508 468,25€).

Après règlement de ces derniers éléments, le montant total des dépenses de l'opération sera de 7 692 592,30€ HT (hors impact TVA).

### **Libération des sols :**

Le poste des acquisitions et frais annexes s'élève au montant de 1.327.750,48 € HT.

Ce poste intègre notamment l'acquisition du foncier qui a été acquis à la CASA pour le montant de 1.298.002 €.

#### **Travaux d'aménagement :**

Le poste travaux s'élève au montant de 3.089.718,54 € HT et 3.707.662,23 € TTC.

Ce poste intègre notamment le coût des travaux complémentaires du parking aérien à l'entrée de la ZAC qui a été réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement.

#### **Participation aménageur aux coûts des équipements publics :**

Une participation aménageur aux coûts des équipements publics générés par l'opération était prévue pour le montant initial de 900.000 €. Cette participation à la réalisation de 3 classes était due à la commune de Roquefort les Pins selon 3 échéances en fonction de l'avancement de l'opération.

En raison du retard pris par la commune pour la réalisation de cette opération, seule la première échéance de 90.000 € a été régulièrement versée à la commune.

**Il reste donc un solde à verser de 810.000 € que la SPL Sophia remettra au concédant, soit la CASA, dès l'approbation du bilan de clôture et qui fera son affaire du reversement à la commune.**

Par ailleurs, deux autres participations ont été prises en charge par l'opération d'aménagement. Il s'agit de :

- De la participation au coût du carrefour d'accès à la RD 2085 pour le montant de 319.097,73 € HT, soit 382.917,27 € TTC au bénéfice du Conseil départemental des Alpes-Maritimes ;
- De la participation à la réalisation de la salle de quartier pour le montant de 351 346.73€ HT, soit 419 678.27 € TTC au bénéfice de la commune de Roquefort les Pins.

#### **Frais financiers de trésorerie :**

Le montant des frais bancaires imputés à l'opération est de 12.543,24 € HT, soit 12.718,84 € TTC (y compris intégration des frais estimés sur reversement de la participation : 88.83€).

L'emprunt contracté (3,2 M€) a généré des charges d'intérêt à hauteur de 196 000€.

#### **Rémunération du concessionnaire :**

Conformément à l'article 20 du CPI, la rémunération prévue au bilan initial du CPI était de 935.448,00 €. Elle est imputable forfaitairement en fonction de l'état d'avancement des différentes missions.

**Compte-tenu des évolutions de l'opération, la rémunération de la SPL a été réévaluée et forfaitisée à 1.019.855,00 € HT.**



**A ce jour, les honoraires de la SPL SOPHIA ont été imputés à hauteur de 982.690,29 € HT selon la répartition suivante :**

| Intitulé                                | BILAN HT   | Engagé HT  | Engagé TTC | Réalisé~HT | Réalisé~TTC | Réglé HT  | Réglé TTC |
|---|------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|-----------|
| F REMUNERATION CONCESSIONNAIRE          | 1019855,00 | 1019855,00 | 1019855,00 | 982690,29  | 982690,29   | 982690,29 | 982690,29 |
| F100 Rémunération SPL Sophia            |            |            |            |            |             |           |           |
| F101 Remuneration forfaitaire           | 240000,00  | 434072,12  | 434072,12  | 434072,41  | 434072,41   | 434072,41 | 434072,41 |
| F102 Taches d'acquisition               | 39710,95   | 39710,95   | 39710,95   | 39710,95   | 39710,95    | 39710,95  | 39710,95  |
| F103 Suivi technique, etudes et travaux | 165449,99  | 126884,16  | 126884,16  | 126884,16  | 126884,16   | 126884,16 | 126884,16 |
| F104 Commercialisation                  | 268498,98  | 149925,98  | 149925,98  | 149925,98  | 149925,98   | 149925,98 | 149925,98 |
| F105 Tache de gestion financiere        | 269974,53  | 232096,79  | 232096,79  | 232096,79  | 232096,79   | 232096,79 | 232096,79 |
| F106 Quitus                             | 36220,55   | 37165,00   | 37165,00   |            |             |           |           |

**Aussi, pour les tâches de clôture de l'opération, la SPL SOPHIA est autorisée à imputer une rémunération de quitus pour le montant de 37.165,00 € HT**

### **3.2. Recettes réglées**

Le CPI initial prévoyait un montant prévisionnel des recettes de 8.085.536 € HT, soit 9.319.403 € TTC.

Le bilan de clôture fait apparaître un montant total des recettes comptabilisées de 7.730.762,53 € HT, soit 9.086.538,99 € TTC.

### **Cessions de charges foncières :**

Le poste des cessions de charges foncières s'élève au montant de 7.649.564 € HT et 8.994.199,28 € TTC.

Il s'agit principalement des charges foncières cédées aux promoteurs ayant réalisés les différents programmes immobiliers de la ZAC (Erilia, Vinci immobilier, les nouveaux constructeurs).

Deux autres cessions ont été opérées dans le cadre de la ZAC, il s'agit :

- De la cession à titre gratuit à la commune pour la réalisation du Centre Technique Municipal ;
- De la cession à la CASA d'un terrain pour la réalisation de la déchetterie pour le montant de 39.373,00 € HT, soit 47.247,60 € TTC.

### **Subventions publiques :**

Une subvention du Conseil Régional relative à la réalisation d'une étude de faisabilité bois-énergie a été obtenue pour le montant de 6.860,00 €.

### **Remboursements divers :**

Ce poste de recettes inclue différentes natures de remboursements pour le montant total de 60.222,62 € HT, soit 71.347,14 € TTC. Il s'agit notamment :

- De remboursement par les promoteurs du versement au fonds stratégique de la forêt et du bois ;
- De remboursements par les constructeurs dans le cadre d'une convention relative à l'accès réglementé aux lots par la voirie commune ;
- De remboursements liés à la remise en état des accès avant livraison des programmes immobiliers suite aux dégradations constatées sur les espaces publics ;

### **Produits financiers :**

Le montant des produits financiers liés à la trésorerie de l'opération est de 14.115,91 € HT, soit 14.132,58 € TTC.

### **3.3. Moyens de financement**

Pour la gestion de l'opération, un emprunt de 3,2 M€ a été contracté par la SPL auprès du Crédit Coopératif. Toutes les échéances de cet emprunt ont été remboursées par la SPL Sophia dans les délais (Cf. annexe 2).

## **4. Impact de la TVA :**

La TVA collectée (1.355.776,46 €) étant supérieure à la TVA déductible (847.308,20 €), le solde de TVA est de -508.468,25 €, à la charge de l'opération.

## **5. Résultat d'opération :**

Au regard des données issues de la comptabilité de l'opération, **le solde de trésorerie est de 885.335,23 €.**

Au regard des éléments évoqués ci-avant, du bilan d'opération annexé, les flux financiers restant à opérer sont les suivants :

- **La SPL SOPHIA doit imputer sur le compte de l'opération sa rémunération de clôture qui s'élève à 37.165,00 € ;**
- **La SPL SOPHIA doit reverser à la CASA la somme de 810.000,00 € correspondant au solde de la participation aux coûts des équipements publics due à la commune de**



**Roquefort les Pins pour la réalisation de 3 classes (montant total 900.000,00 €) ;**

- **La SPL Sophia doit reverser à la CASA la somme de 38.170,23 € correspondant au résultat de l'opération après imputation de la rémunération de clôture de la SPL et versement du solde de la participation.**

## **6. Quitus :**

L'approbation du bilan de clôture par la CASA vaut quitus définitif pour la SPL SOPHIA. Toutes créances et dettes exigées à compter de la signature du présent quitus seront à la charge de la CASA.

Le décompte définitif sera transmis à la CASA dès paiement des dernières dépenses.

Le solde sera versé dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation.

En conséquence, la CASA ne pourra, à compter de cette date, rechercher la responsabilité de la SPL SOPHIA par quelque action que ce soit, ni directement, ni indirectement. La SPL SOPHIA ne pourra être appelée par la CASA dans quelque action contentieuse que ce soit, et la CASA devra faire son affaire personnelle de tout contentieux diligenté par un tiers et fondé sur des actions contractuelles ou non contractuelles.

## **7. Modalités de règlement des sommes dues :**

Le règlement des sommes dues interviendra dans les conditions prévues à l'article 24.4 de la concession d'aménagement

Etabli par Jean-François QUAIS

Validé par Laure GRANES-RIEU, Directrice Générale Déléguée de la SPL SOPHIA

- Annexe 1 : détermination du solde d'exploitation
- Annexe 2 : détermination du solde de financement
- Annexe 3 : détermination du solde de trésorerie

## Annexe 1 : détermination du solde d'exploitation

### ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION

( établi à partir des dispositions de l'article 24.2.1 du cahier des charges de la concession )

#### I- Détermination du solde d'exploitation

| Société : SPL SOPHIA<br><br>CONCESSION CASA "Les Hauts de Roquefort<br>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS (CASA) | Concession d'Aménagement         |                          | Bilan H.T           | Bilan T.T.C         |
|---|----------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
|   | Comptabilisé<br>au<br>25/05/2020 | Mouvements<br>à réaliser | Net                 | Net                 |
| <b>SOLDE D'EXPLOITATION</b>   | <b>885 424,06</b>                | <b>- 847 253,83</b>      | <b>38 170,23</b>    | <b>38 170,24</b>    |
| <b>PRODUITS DE CONCESSION H.T</b>   |                                  |                          |                     |                     |
| A100 Cessions LLS   | 1 011 111,00                     |                          | 1 011 111,00        | 1 066 722,10        |
| A104 Cession EHPAD  | 1 840 000,00                     |                          | 1 840 000,00        | 2 208 000,00        |
| A106 Cession CASA déchetterie   | 39 373,00                        |                          | 39 373,00           | 47 247,60           |
| A107 Cession PSIA   | 266 665,00                       |                          | 266 665,00          | 281 331,58          |
| A108 Cession Accession maîtrisée  | 833 335,00                       |                          | 833 335,00          | 1 000 002,00        |
| A109 Cessions Libre collectif   | 2 014 900,00                     |                          | 2 014 900,00        | 2 417 880,00        |
| A110 Cessions Libre individuel  | 1 644 180,00                     |                          | 1 644 180,00        | 1 973 016,00        |
| C102 Subvention Conseil Régional  | 6 860,00                         |                          | 6 860,00            | 6 860,00            |
| D103 Remboursement autres   | 60 222,62                        |                          | 60 222,62           | 71 347,14           |
| E100 produits financiers  | 14 115,91                        |                          | 14 115,91           | 14 132,58           |
| <b>TOTAL PRODUITS DE CONCESSION HT</b>  | <b>7 730 762,53</b>              | <b>-</b>                 | <b>7 730 762,53</b> | <b>9 086 538,99</b> |
| <b>CHARGES DE CONCESSION H.T</b>  |                                  |                          |                     |                     |
| A100 Foncier CASA   | 1 298 002,00                     |                          | 1 298 002,00        | 1 298 002,00        |
| A200 Frais d'acquisition (notaires et enregistrements)  | 29 154,48                        |                          | 29 154,48           | 32 377,24           |
| A202 Frais de cession   | 594,00                           |                          | 594,00              | 612,00              |
| B101 MARCHE TRAVAUX INFRAS TF   | 2 559 941,10                     |                          | 2 559 941,10        | 3 071 929,32        |
| B102 MARCHE TRAVAUX INFRAS TC1  | 177 812,00                       |                          | 177 812,00          | 213 374,40          |
| B103 MARCHE TRAVAUX INFRAS PSE 2  | 68 300,00                        |                          | 68 300,00           | 81 960,00           |
| B105 VEOLIA   | 181 343,46                       |                          | 181 343,46          | 217 612,15          |
| B107 Travaux ERDF   | 62 612,82                        |                          | 62 612,82           | 75 135,38           |
| B111 Aléas et imprévus  | 39 709,16                        |                          | 39 709,16           | 47 650,99           |
| C100 Etudes préliminaires   | 17 169,56                        |                          | 17 169,56           | 20 580,67           |
| C101 Etudes générales ZAC   | 67 461,34                        |                          | 67 461,34           | 80 854,06           |
| C102 Assistance juridique   | 11 605,00                        |                          | 11 605,00           | 13 908,90           |
| C105 Géomètre   | 37 900,00                        |                          | 37 900,00           | 45 480,00           |
| C107 Géotechnique   | 21 041,00                        |                          | 21 041,00           | 25 249,20           |
| C200 Maîtrise d'oeuvre  | 293 490,00                       |                          | 293 490,00          | 352 188,00          |
| C201 Contrôle technique   | 1 500,00                         |                          | 1 500,00            | 1 800,00            |
| C202 Coordinateur santé sécurité  | 5 642,00                         |                          | 5 642,00            | 6 770,40            |
| C301 Aléas et imprévus  | 5 985,00                         |                          | 5 985,00            | 7 182,00            |
| E100 Impôts fonciers  | 1 894,00                         |                          | 1 894,00            | 1 894,00            |
| E101 Frais financiers de trésorerie   | 12 454,41                        | 88,83                    | 12 543,24           | 12 718,84           |
| E102 Frais divers   | 12 592,39                        |                          | 12 592,39           | 14 170,11           |
| E103 Frais financiers sur emprunts  | 196 000,00                       |                          | 196 000,00          | 196 000,00          |
| F100 Rémunération SPL SOPHIA  | 982 690,29                       |                          | 982 690,29          | 982 690,29          |
| Rémunération de quitus (à comptabiliser)  |                                  | 37 165,00                | 37 165,00           | 37 165,00           |
| G100 Participation groupe scolaire 3 classes  | 90 000,00                        | 810 000,00               | 900 000,00          | 900 000,00          |
| G101 Carrefour d'accès à la RD 2085   | 319 097,73                       |                          | 319 097,73          | 382 917,28          |
| G102 Salle de quartier  | 351 346,73                       |                          | 351 346,73          | 419 678,27          |
| <b>TOTAL CHARGES DE CONCESSION HT</b>   | <b>6 845 338,47</b>              | <b>847 253,83</b>        | <b>7 692 592,30</b> | <b>8 539 900,50</b> |
| Impact TVA (négatif= TVA collectée > TVA déductible) = "Charge supplémentaire"  |                                  |                          |                     | - 508 468,25        |



## Annexe 2 : détermination du solde de financement

### ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION

au 25/05/2020

( établi à partir des dispositions de l'article 24.2.2 du cahier des charges de la convention )

### Société : SPL SOPHIA

CONCESSION CASA "Les Hauts de Roquefort"

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS (CASA)

### II- Détermination du solde des financements

#### RESSOURCES

**3 200 000,00**

#### AVANCE CASA

-

Avance du concédant

Néant

-

#### Emprunts

**3 200 000,00**

Crédit Coopératif

29/11/2013

3 200 000,00

#### EMPLOIS

**3 200 000,00**

#### Emprunts

Crédit coopératif

3 200 000,00 €

### Annexe 3 : Détermination du solde de trésorerie

| Détermination de la trésorerie au 15/06/2020      |   |                  |
|---|---|------------------|
| Solde d'exploitation:                             |   | <b>38 170 €</b>  |
| ACTIF   | Créances clients (CASA/Roquefort - part travaux)        | 24 758 €         |
|   | TVA sur créance client                                  | 4 126 €          |
|   | RG Sté Politi   | 4 086 €          |
|   | ATD Structure à rembourser                              | 1 162 €          |
|   | Frais sur ATD VSA 13 à rembourser                       | 100 €            |
|   | Rompus TVA  | 2 €              |
|   | Disponibilités  | 880 091 €        |
| <b>Total actif</b>                                |   | <b>914 326 €</b> |
| PASSIF  | Avoir à émettre s/créances clients                      | 24 758 €         |
|   | Frais bancaire sur clôture                              | 89 €             |
|   | TVA sur AAE   | 4 126 €          |
|   | TVA sur refact frais                                    | 17 €             |
|   | Rompus TVA  | 0 €              |
|   | Fournisseurs (non réglés) - solde participation classes | 810 000 €        |
|   | Rémunération de clôture                                 | 37 165 €         |
| <b>Total passif</b>                               |   | <b>876 156 €</b> |
| <b>Total bilan</b>                                |   | <b>914 326 €</b> |
| Trésorerie > 0:                                   |   | 880 091 €        |
| Trésorerie < 0:                                   |   |                  |
| Financement (Avance concédant - reprise emprunt): |   |                  |
| BFR:  |   | - 841 921 €      |
| <b>Trésorerie définitive:</b>                     |   | <b>38 170 €</b>  |



**AR receptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 05/07/2021  
Numéro : CC\_2021\_080  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : ZAC "Les Hauts de Roquefort" - Contrat de concession d'aménagement de la SPL SOPHIA - Clotûre  
Matière : 8.4 - Amenagement du territoire

**Interlocuteur**  
Nom : LE GRATIET Véronique

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : SQLpcaE

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 09/07/2021  
Identifiant : 006-240600585-20210705-CC\_2021\_080-DE

**Acte reçu**

Date : 05/07/2021  
Numéro interne : CC\_2021\_080  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 4  
Objet : ZAC "Les Hauts de Roquefort" - Contrat de concession d'aménagement de la SPL SOPHIA - Clotûre  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20210705-CC\_2021\_080-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_SE-006-240600585-20210705-CC\_2021\_080-DE-1-1\_2.PDF

N