

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	18	7

N° de la séance : 01

Objet de la délibération : Action Foncière -
Roquefort les Pins - ZAC les Hauts de
Roquefort - Contrat de prestations
intégrées concession d'aménagement -
Avenant n° 3

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2016.052

Date de la convocation :
Le 19/04/2016

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **03 MAI 2016**

de la réception s/Préfecture
en date du **10 MAI 2016**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

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

Séance du 25 avril 2016

L'an deux mil seize et le 25 avril à 10h30, le Bureau 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, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Richard THIERY, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Marc DAUNIS, Guilaine DEBRAS, Jean-Pierre MASCARELLI, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Claude BERENGER

Monsieur LEONETTI,

Par délibération du 17 décembre 2012, le Conseil Communautaire a décidé de confier à la société SPL SOPHIA l'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » et a approuvé le Contrat de Prestations Intégrées (CPI) de concession d'aménagement, en application des articles L.300 4 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération du 14 octobre 2013, le Conseil Communautaire a approuvé l'avenant n°1 portant rectification d'une erreur matérielle d'énumération lettrée des taches, articles 2 page 9 et page 10 du CPI de concession d'aménagement et a délégué au Bureau la passation des avenants.

Par délibération du 21 juillet 2014, le Bureau Communautaire a approuvé l'avenant n°2 au CPI de concession d'aménagement, modifiant les articles 1 et 20.

Conformément au bilan prévisionnel de l'opération approuvé par délibération n°BC.2016.005 du Bureau Communautaire le 1^{er} février 2016, il vous est aujourd'hui, soumis pour approbation un avenant n°3 au CPI de concession d'aménagement ci-après annexé.

Il s'agit de figer, pour la globalité de l'opération, le montant de la rémunération figurant au bilan prévisionnel du dossier de réalisation et annexé au présent avenant, à la somme de 1 019 855 € HT.

Cette rémunération sera lissée et imputée par douzième, d'avance au compte de l'opération. La somme imputée pour la tâche de liquidation (quitus) sera prélevée à la transmission des comptes de liquidation par l'aménageur au concédant.

Les articles 20.3 et 20.4 du CPI de concession d'aménagement sont abrogés.

Par conséquent, et en application de la délégation qui lui a été donnée par délibération n°CC.2014.090 du Conseil Communautaire du 30 juin 2014, il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'avenant n°3 au contrat de prestations intégrées, dont le projet est joint en annexe à la délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant n°3 au contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement, ainsi que tout acte lié à l'exécution de la présente délibération ;
- de charger Monsieur le Président ou son représentant de l'exécution de la présente délibération ainsi que des formalités de publicité.

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

- d'approuver l'avenant n°3 au contrat de prestations intégrées, dont le projet est joint en annexe à la délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant n°3 au contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement, ainsi que tout acte lié à l'exécution de la présente délibération ;
- de charger Monsieur le Président ou son représentant de l'exécution de la présente délibération ainsi que des formalités de publicité.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 25 avril 2016
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI



CONTRAT DE PRESTATIONS INTEGREES CONCESSION D'AMENAGEMENT

**COMMUNE DE ROQUEFORT LES PINS
ZAC « LES HAUTS DE ROQUEFORT »**

AVENANT n° 3



SPL SOPHIA

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

ENTRE D' UNE PART :

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS, représentée par son Président, Monsieur Jean LEONETTI agissant en vertu de la délibération du Bureau Communautaire du 25 avril 2016.

Ci-après dénommée «le concédant» ou « La CASA » ou « la Collectivité publique contractante »

ET D'AUTRE PART :

La Société SPL SOPHIA (société publique locale d'aménagement, de construction et de gestion d'équipements Sophia) N° Siret 378 654 238 000 15, société anonyme publique locale au capital de 230 400 euros dont le Siège Social est en l'Hôtel de Ville de Valbonne Sophia Antipolis, (06560)

Représentée par Monsieur Marc DAUNIS, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Président Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société, en date du 26 septembre 2011 et confirmée par délibération du Conseil d'administration en date du 18 avril 2014,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts.

et désignée dans ce qui suit par "la SPL SOPHIA" ou "l'aménageur" ou "le concessionnaire" ou "la SPL".

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » a été approuvé par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) par délibération du Bureau communautaire du 14 février 2011. Il prévoyait notamment le programme de construction suivant, sur les 6,5 hectares du périmètre de la ZAC :

- Entre 12000 et 13000 m² de surface de plancher pour les logements, ce qui représente environ 161 logements. 50% seront des logements locatifs sociaux et 50% de l'accession à la propriété. Cette production permettra de combler le retard de la commune au regard de l'article 55 de la Loi SRU et des objectifs du PLH de la CASA.
- Une résidence sénior (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) de 4000m² de surface de plancher.
- Des équipements d'intérêts généraux : un Centre départemental d'incendie et de secours de 1350 m², un équipement public communal de 1000 m², une déchetterie communautaire de 300 m².

- Des équipements publics : Une salle de quartier d'une surface de plancher de 300 m² non prévue initialement, un tourne à gauche d'accès à l'opération depuis la route départementale et le financement de 3 classes scolaires.

La Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA), actionnaire de la SPL SOPHIA par délibération du Conseil Communautaire du 19 mars 2012, a décidé de confier à ladite société l'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » et approuvé le Contrat de Prestations Intégrées (CPI) de concession d'aménagement par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2012, en application des articles L.300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 14 octobre 2013, le Conseil Communautaire a approuvé un avenant n° 1 portant rectification d'une erreur matérielle d'énumération lettrée des tâches de l'article 2- page 9 et 10 du CPI de concession d'aménagement et a délégué au Bureau communautaire la passation des avenants au contrat de prestations intégrées portant concession d'aménagement liés à l'exécution et à la vie du contrat.

Cet avenant n°1, approuvé par le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA le 07 octobre 2013, a été signé le 28 novembre 2013.

Lors de sa séance du 19 décembre 2013, le Bureau Communautaire a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et le Programme des Equipements Publics.

Par avenant n°2 au CPI de concession d'aménagement, approuvé par délibération du Bureau communautaire en date du 21 juillet 2014 et par décision du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA en date du 16 juin 2014, et signé le 22 août 2014 les modifications suivantes ont été apportées :

- L'article 1.2 du CPI de concession d'aménagement a été modifié pour tenir compte des précisions apportées au programme de l'opération d'aménagement.
- L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 19 650 m² de surface de plancher destinés à du logement (12 000 à 13 000 m²), une résidence seniors (4000 m²), un centre départemental de secours et d'incendie (1350m²), un équipement public communal ainsi qu'une salle multi-fonctions pour les besoins des habitants du quartier (1000 m²), une déchetterie communautaire (300m²) »
- Les modalités d'imputation des charges de l'aménageur (rémunérations) ont été précisées

L'article 20.2 a été modifié comme suit :

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Une rémunération forfaitaire annuelle échelonnée comme suit :
 - pour l'année 2014 , 144 000 €
 - pour l'année 2015 , 60 000 €
 - pour l'année 2016 , 24 000 €
 - pour l'année 2017 , 12 000 €
- Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 3 % HT des dépenses TTC (y compris frais annexes) d'acquisitions
- Pour les tâches de suivi technique relatives aux études et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, prévues aux articles 2b), 2c), 2d), et 2g) 4.8% HT des dépenses HT (postes bilan études, travaux et frais divers) ;
- Pour les tâches de commercialisation prévues aux articles 2e) et 2f), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 3% HT des montants TTC fixés dans les actes de cessions, conventions de participation, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
- Pour les tâches de gestion financière prévues à l'article 2h), 2 % du total des mouvements de fond débits et crédits constatés sur les comptes de liaisons de l'opération et figurant dans les écritures de la Société, à l'exception des mobilisations et amortissements d'emprunts, des flux d'avances, des flux avec le concédant et de la rémunération avec le concédant.
- Pour la tâche quitus-mission de liquidation, à la clôture du présent contrat, 0.5% HT des dépenses TTC. Ces frais seront des charges de l'opération. »

L'article 20.4 a pour sa part été modifié comme suit :

« Les imputations annuelles de la SPL SOPHIA sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Pour l'année 2014, la rémunération forfaitaire annuelle de 144 000 euros HT sera imputée en un versement de 50% à la signature du présent avenant n° 2 de concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Roquefort et en versements mensuels jusqu'au 31/12/2014 pour le solde de l'année.

A compter du 1er janvier 2015, elles seront imputées mensuellement par la SPL SOPHIA au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18. »

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : L'article 20.2 du CPI de concession d'aménagement modifié par ses avenants n°1 et 2 est rédigé comme suit :

« **20.2** La rémunération globale pour l'ensemble de la présente opération d'aménagement a été déterminée à partir des missions confiées à la SPL.

Celles-ci sont les suivantes :

- Négociations foncières
- Commercialisation
- Réalisation
- Gestion administrative, comptable et financière
- Rémunération au Quitus.

Selon la rémunération calculée sur la base des tâches dont la réalisation incombe à l'aménageur en application de l'article 2 du CPI de concession d'aménagement, le montant total, figurant au bilan prévisionnel du dossier de réalisation et annexé au présent avenant, s'élève à 1 019 855 € HT.

Ce montant représente l'enveloppe arrêtée pour la globalité de l'opération.

Le montant forfaitaire fixé ci-dessus pourra être révisé par accord entre les deux parties pour être mieux adapté, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'Article 4 du CPI de Concession d'aménagement ou dans le cas d'une modification du programme.

L'imputation à l'opération des sommes dues au titre de la rémunération sera réalisée comme suit :

Rémunération perçue :	
Cumul 2014	2015
351 823	337 677

Rémunération				
2016	2017	2018	2019	EX DE QUITUS
250 000	20 000	11 595	11 595	37 165

Cette rémunération sera imputée par douzième et d'avance au compte de l'opération.

La somme imputée pour la tâche de liquidation (Quitus) sera prélevée à la transmission des comptes de liquidation par l'aménageur au Concédant. »

ARTICLE 2 : Les articles 20.3 et 20.4 du CPI de concession d'aménagement sont abrogés à compter de l'entrée en vigueur du présent avenant n° 3.

ARTICLE 3 : le présent avenant n°3 est rendu exécutoire dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables.
La CASA le notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître sa date de réception par le représentant de l'Etat le rendant exécutoire.
Il prendra effet à compter de la date de réception par l'Aménageur de cette notification et sera applicable pendant toute la durée de la concession.

ARTICLE 4 : Les dispositions du CPI de concession d'aménagement et de ses avenants n°1 et 2 non modifiées par le présent avenant n°3 demeurent inchangées et applicables.

Fait à Valbonne Sophia Antipolis, le

En quatre exemplaires originaux

Pour la Communauté
d'agglomération de SOPHIA
ANTIPOLIS
Le Président

Pour la SPL SOPHIA
Le Président Directeur Général

Jean LEONETTI

Marc DAUNIS

ANNEXE AVENANT 3

BILAN PREVISIONNEL ZAC D’INTERET COMMUNAUTAIRE « LES HAUTS DE ROQUEFORT »

		MODE DE CALCUL			MONTANT € HT	TVA		MONTANT € TTC
		QUANTITE	UNITE	PU € HT		Taux	Montant	
1	LIBERATION DES SOLS				1 350 440		5 296	1 355 736
11	Acquisition des terrains	58 682	m2		1 323 961			1 323 961
11a	Foncier CASA	55 780	m2	23,27	1 298 001	0,00	0	1 298 001
11b	Foncier Commune (partie nécessaire aux infras)	2 902	m2	-	0	0,00	0	0
11c	Frais d'acquisition	2,00	% du prix des terrains		25 960		0	25 960
12	Démolitions évacuation stockage			Ft	0	20,00	0	0
13	Autres frais de libération							
13a	- Frais de portage casa	5,00	% du prix des terrains (1% par an)		0			0
13b	Diagnostic archéologique	0,51		38 500	0			0
14	Aléas et imprévus	2	% HT de HT 11+12+13		26 479	20,00	5 296	31 775
2	TRAVAUX D'AMENAGEMENT				2 900 058		580 012	3 480 069
	TRAVAUX				2 685 239	20,00	537 048	3 222 286
21	MARCHE TRAVAUX INFRAS TF				2 243 631	20,00	448 726	2 692 357
22	MARCHE TRAVAUX INFRAS TC1				177 808	20,00	35 562	213 369
23	MARCHE TRAVAUX INFRAS PSE2				68 300	20,00	13 660	81 960
24	ORANGE				3 000	20,00	600	3 600
25	VEOLIA				175 000	20,00	35 000	210 000
26	ETUDES ERDF				7 500	20,00	1 500	9 000
27	TRAVAUX ERDF				10 000	20,00	2 000	12 000
28	Divers et imprévus	8	% HT des travaux		214 819	20,00	42 964	257 783
3	HONORAIRES PRESTATAIRES				587 898		117 580	705 478
31	Etudes préliminaires :	Convention			20 000	20,00	4 000	24 000
32	Etudes générales ZAC	Convention			95 000	20,00	19 000	114 000
33	Assistance juridique	Convention			30 000	20,00	6 000	36 000
34	Défrichement pour pour fouilles archéo				20 000	20,00	4 000	24 000
351	Maîtrise d'oeuvre		marché		285 000	20,00	57 000	342 000
352	Ordonnancement Pilotage Coordination	0,00	inclus dans la mission MOEU urbaine		0	20,00	0	0
353	Assistance Archi. études projets acquéreurs	Provision			0	20,00	0	0
354	Géomètre	Convention			35 000	20,00	7 000	42 000
355	Etude géotechnique	Convention			40 000	20,00	8 000	48 000
36	Contrôle technique				2 600	20,00	520	3 120
37	Coordinateur santé sécurité	0,20	% HT de HT 2		5 800	20,00	1 160	6 960
38	Assurance	0,50	% HT de HT Trav.		13 426	20,00	2 685	16 111
39	Aléas et imprévus	8,00	% HT de HT 32 à 38		41 072	20,00	8 214	49 286
4	ACTUALISATIONS-REVISIONS				25 879		5 176	31 055
41	Libération des sols	0	% HT de HT 1		0	20,00	0	0
42	Travaux d'aménagement	1	% HT de HT 2		20 000	20,00	4 000	24 000
43	Honoraires	1	% HT de HT 3		5 879	20,00	1 176	7 055
5	SOUS-TOTAL - 1+2+3+4				4 864 275		708 063	5 572 338
6	CHARGES ANNEXES				334 577		6 000	340 577
61	Impôts fonciers	2,00	% HT du cout d'acquisition		25 960			25 960
62	Frais financiers de trésorerie	5,00	% de TTC 5		278 617			278 617
63	Autres frais (publicité, bomages, constats ...)			Ft	30 000	20,00	6 000	36 000
7	SOUS-TOTAL - 5+6				5 198 852		714 063	5 912 915
8	PARTICIPATIONS				1 520 000		0	1 520 000
81	Participation groupe scolaire 3 classes	3	300 000	€HT	900 000			900 000
82	Carrefour d'accès à la RD 2085	80%	400 000	€HT	320 000			320 000
83	Salle de quartier	100%	300 000		300 000			300 000
9	SOUS-TOTAL - 7+8				6 718 852		714 063	7 432 915
10	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE				1 019 855		0	1 019 855
101	Négociations foncières	3%	des acquis. TTC		38 766			38 766
102	Commercialisation	3%	des cessions TTC (121 à 125) hors divers et imprevus		268 499			268 499
103	Mission de réalisation	4,8%	du total travaux HT (2+3+82+83) hors divers bet imprevus		165 450			165 450
104	Gestion administrative,comptable et financière	2%	(1p+2+3+4+6p+8p+12p11b+11c+12+13b+14+2+3+4+6+82+128)		269 975			269 975
105	Rémunération forfaitaire		Cf. Av N°2		240 000			240 000
106	Quitus :	0,5%	des dépenses TTC (7+8)		37 165			37 165
11	TOTAL CHARGES				7 738 706		714 063	8 452 769
12	RECETTES							
	Cessions de charges foncières							
121	LLS (TVA 5,5%)	2 889	m² SP	350	1 011 111	5,5%	55 611	1 066 722
122	PSLA (TVA 5,5%)	667	m² SP	400	266 667	5,5%	14 667	281 333
123	ACCESSION MAITRISEE (TVA 20%)	1 667	m² SP	500	833 333	20,0%	166 667	1 000 000
124	LIBRE COLL (TVA 20%)	3 668	m² SP	550	2 017 400	20,0%	403 480	2 420 880
	LIBRE INDIV (TVA 20%)	2 454	m² SP	670	1 644 180	20,0%	328 836	1 973 016
125	RESIDENCE POUR SENIORS (TVA 20%)	4 000	m² SP	460	1 840 000	20,0%	368 000	2 208 000
126	Foncier cédé à la commune pour CTM -	2 952	m² foncier	Echange foncier	0	20,0%	0	0
127	Foncier cédé pour déchetterie - 150 m² SDP	1 692	m² foncier		39 373	20,0%	7 875	47 247
128	Tot	15 344	m² SP	23	7 652 064		1 337 260	8 949 952
	Participations financieres et subventions							
129	Centre de secours SDIS sur terrain commune	1 350	m² SP	0	0	0,0%	0	0
130	Déchetterie CASA sur foncier commune	200	m² SP	0	0	0,0%	0	0
	Subvention étude bois énergie				6 860			
	Tot	1 550	m² SP		6 860		0	6 860
131	Participations CASA -		cf concession d'aménagement		137 087	0,0%	0	137 087
	TVA résiduelle						-623 198	-623 198
	TOTAL RECETTES				7 796 011		714 063	8 470 701
					Marge			57 305

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 25/04/2016
Numéro : BC.2016.052
Nature : DE - Deliberations
Objet : Roquefort les Pins - ZAC les Hauts de Roquefort - Contrat de prestations intégrées concession d'aménagement - Avenant n. 3
Matière : 3.6 - Autres actes de gestion du domaine privé
Interlocuteur
Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 109790993
Référence envoi : IDF2016-05-10T15-22-51.00
Envoyé le : 10/05/2016
à (TU) : 13h23:03

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 10/05/2016
Identifiant : 006-240600585-20160425-AOI_5983-DE

Acte reçu

Date : 25/04/2016
Numéro interne : AOI_5983
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 6
Objet : Roquefort les Pins - ZAC les Hauts de Roquefort - Contrat de prestations intégrées concession d'aménagement - Avenant n. 3
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20160425-AOI_5983-DE-1-1_1.pdf

Annexes

Nombre : 2
006-240600585-20160425-AOI_5983-DE-1-1_2.pdf
006-240600585-20160425-AOI_5983-DE-1-1_3.pdf