

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	20	5

N° de la séance : 01

Objet de la délibération : Action Foncière -  
Roquefort les Pins - ZAC les Hauts de  
Roquefort - Contrat de Prestations  
Intégrées - Avenant n°4

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

N° Enregistrement : BC.2019.046

Date de la convocation :  
**Le 23/04/2019**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage **07 MAI 2019**  
en date du

de la réception s/Préfecture  
en date du **- 9 MAI 2019**

Pour le Président,  
La Responsable de Service

  
Corinne PAVAN SANTAINÉ

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

**Séance du 29 avril 2019**

L'an deux mil dix neuf et le 29 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, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Jean-Bernard MION, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

**ABSENTS :**

Lionnel LUCA, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Michel ROSSI, Joseph LE CHAPELAIN

**Monsieur LEONETTI,**

Par délibération n°CC.2012.129 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.3004 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération n°CC.2013.128 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 n°BC.2013.325 du 19 décembre 2013, le Bureau Communautaire a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et le Programme des Equipements Publics.

Par délibération n°BC.2014.161 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.

Par délibérations n°BC.2016.004 et n°BC.2016.005 du 01 février 2016, le Bureau Communautaire a approuvé les modifications au dossier de réalisation et au programme des équipements publics.

Par délibération n°BC.2016.052 du 25 avril 2016, le Bureau a approuvé un avenant n°3 consistant à figer, pour la globalité de l'opération, le montant de la rémunération figurant au bilan prévisionnel du dossier de réalisation à la somme de 1 019 855 € HT.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC « les Hauts de Roquefort », il a été décidé de réaliser 33 places de parkings supplémentaires à l'entrée de la ZAC. Le montant prévisionnel de ces travaux s'élève à 169 500 € HT dont 9 500 € HT d'honoraires techniques.

Au regard de ces travaux supplémentaires, qui ne figuraient pas au programme initial des équipements publics et des données avancées de l'opération, il vous est aujourd'hui soumis pour approbation un avenant n°4 en annexe à la présente délibération prévoyant les modifications suivantes :

- Actualisation de la participation prévisionnelle de la CASA au financement de la ZAC « Les Hauts de Roquefort » prévue à l'article 16.4 du CPI, qui s'établira à 203 000 € HT, au lieu de 137 087 € HT initialement prévu, soit une augmentation de 65 913 € HT ;
- Actualisation du bilan financier prévisionnel de la ZAC intégrant les travaux supplémentaires liés à la création de 33 places de parking :  
Ce nouveau bilan financier présente les caractéristiques essentielles suivantes :
  - Cumul des dépenses prévisionnelles : 7 935 115 € HT
  - Cumul des recettes prévisionnelles : 7 943 324 € HT  
dont 203 000€ au titre de la participation publique CASA ;
- Prorogation d'une année de la durée de la concession fixée à l'alinéa 2 de l'article 4 du CPI afin de finaliser les quitus des entreprises ainsi que les remises d'ouvrages ;
- Maintien du montant de l'imputation des charges de la SPL SOPHIA pour sa mission au titre du CPI de concession d'aménagement, prévu à l'article 20.2 et fixé à 1 019 855 € HT, conformément à l'avenant 3 arrêtant le montant de l'enveloppe pour la globalité de l'opération :  
L'imputation à l'opération des sommes dues au titre de la rémunération sera réalisée comme suit :
  - Rémunération cumulée perçue au 31 décembre 2018 = 971 095 € HT
  - Rémunération forfaitaire restant à percevoir lissée sur la durée de l'avenant :  
2019 : 11 595 € HT  
2020 : 37 165 € HT

Vu la délibération n°CC.2014.090 du Conseil Communautaire du 30 juin 2014 déléguant au Bureau Communautaire le soin de prendre toutes décisions relatives à la ZAC « Les Hauts de Roquefort », notamment les modifications éventuelles relatives au dossier de réalisation ;



Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'avenant n°4 au contrat de prestations intégrées, dont le projet et son annexe sont joints à la délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant n°4 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 ;
- d'approuver les dépenses supplémentaires, les crédits correspondants étant prévus à la Section de Fonctionnement du Budget Principal.

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

- d'approuver l'avenant n°4 au contrat de prestations intégrées, dont le projet et son annexe sont joints à la délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant n°4 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 ;
- d'approuver les dépenses supplémentaires, les crédits correspondants étant prévus à la Section de Fonctionnement du Budget Principal.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 29 avril 2019  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI



**CONTRAT DE PRESTATIONS INTEGRES  
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

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

**AVENANT n° 4**



**SPL SOPHIA**

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

Transmis au Représentant de l'Etat par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis  
le

Notifié par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à la SPL SOPHIA le

## **ENTRE**

**La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**, représentée par son Président, Monsieur Jean LEONETTI agissant en vertu de la délibération du Bureau Communautaire du 29 avril 2019,

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

**D'UNE PART,**

## **ET**

**La Société SPL SOPHIA**, Société Publique Locale d'aménagement, de construction et de gestion d'équipements publics, Société Anonyme au capital de 230 400 €, dont le siège social et les bureaux sont situés à Immeuble Val Crêtes, 399 route des Crêtes CS20297 06905 Sophia Antipolis cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le numéro 378 645 238 000 49, représentée par Monsieur Jean-Pierre MASCARELLI, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, agissant aux présentes :

-tant en sa qualité de Président et Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2017,  
-qu'en vertu 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»,

**D'AUTRE PART.**

## **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 prévoit notamment le programme de construction suivant, sur les 6,5 hectares du périmètre de la ZAC :

- 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. Cette production devait permettre 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 4 000m<sup>2</sup> 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 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 7 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 Conseil 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, il a été apportée les modifications suivantes:

- 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 devant 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) et une déchetterie communautaire (300m²) ;
- L'article 20.2 a été modifié pour préciser les modalités d'imputation des charges de l'aménageur (rémunérations) 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. »

Par délibération du Bureau Communautaire en date du 01 février 2016 et par décision du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA en date du 25 avril 2016, un dossier de réalisation modificatif ainsi qu'un programme des équipements publics modifié ont été approuvés. Le programme prévisionnel a ainsi évolué de la façon suivante :

➤ Programmes de logements :

- 161 logements au lieu des 150 logements initiaux pour une surface de plancher totale comprise entre 11 000 m<sup>2</sup> et 12 000 m<sup>2</sup> au lieu des 12 000 à 13 000 m<sup>2</sup> initiaux ;
- Une Résidence sénior de 86 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher de 4 000 m<sup>2</sup> au lieu d'un établissement d'accueil pour personnes âgées (maison de retraite, résidence de services pour séniors, EHPAD ou autre) d'une surface de 4000m<sup>2</sup> ;

➤ Des équipements d'intérêts généraux :

- Le centre du service d'incendie et de secours départemental – SDIS d'une surface de plancher 1350 m<sup>2</sup> - inchangé ;

- Un centre technique municipal d'une surface de plancher de 1 000m<sup>2</sup>-inchangé ;
- Une déchetterie communautaire de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher-inchangé ;

➤ Des équipements publics :

- Les voiries et réseaux divers suivants : réseau pluvial (un bassin de rétention de 495 m<sup>3</sup> est prévu), réseau d'eau potable, réseau d'eaux usées, électricité, gaz, Télécom et Haut Débit, éclairage public ; les infrastructures à réaliser sont constituées d'une plateforme de voirie de voirie de desserte comprenant des espaces verts attenants et 19 places de stationnements ;
- Une salle de quartier d'une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup> non prévue initialement ;
- Un tourne à gauche au lieu d'un giratoire initialement prévu ;
- Le financement de 3 classes –inchangé.

Par avenant n°3 au CPI de concession d'aménagement, approuvé par délibération du Bureau Communautaire en date du 25 avril 2016 et par décision du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA en date du 25 avril 2016, et signé le 20 juin 2016, les modifications suivantes ont été apportées :

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

« 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. »

Il a été décidé de réaliser 33 places de parkings supplémentaires à l'entrée de la ZAC « Les Hauts de Roquefort ». Ces travaux supplémentaires s'élèvent, prévisionnellement, à 169 500 € HT dont 9 500 € HT d'honoraires techniques.

Au regard de ces travaux supplémentaires, qui ne figuraient pas au programme initial des équipements publics, et des données avancées de l'opération, il est aujourd'hui nécessaire d'approuver le nouveau bilan financier prévisionnel de la ZAC

Par ailleurs, pour tenir compte de l'actualisation de ces éléments, il est nécessaire d'actualiser en conséquence la participation financière de la CASA au financement de la ZAC « Les Hauts de Roquefort ».

Le montant de la participation est fixé à 203 000 € soit une participation supplémentaire de 65 913 € en complément des 137 087 € de participation inscrite au CPI de concession d'aménagement.

Ainsi, le nouveau bilan financier prévisionnel de la ZAC présente les caractéristiques essentielles suivantes :

- Cumul des dépenses prévisionnelles : 7 935 115 € HT
- Cumul des recettes prévisionnelles : 7 943 324 € HT
- Total des participations publiques : 203 000 €

Dans le cadre des procédures de quitus des entreprises et de remise des ouvrages, il est par ailleurs nécessaire de proroger la durée de la concession d'aménagement.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI**

## **ARTICLE 1 : Bilan financier prévisionnel actualisé**

---

L'annexe « bilan prévisionnel » du CPI de concession d'aménagement (Bilan financier prévisionnel), modifiée par l'avenant n°3, est remplacée par l'annexe n° 1 du présent avenant n° 4 (Bilan financier prévisionnel actualisé).

---

## **ARTICLE 2 : Date d'effet et durée de la concession d'aménagement**

---

La durée de la concession d'aménagement fixée à l'alinéa 2 de l'article 4 du CPI de concession d'aménagement (Date d'effet et durée de la concession d'aménagement) est prorogée d'une année.

## **ARTICLE 3 : Financement des opérations**

---

Le montant de la participation de la CASA au financement de la ZAC « Les Hauts de Roquefort » prévue à l'article 16.4 du CPI de concession d'aménagement (Financement des opérations) est actualisée à 203 000 €, par rapport aux 137 087 € de participation de la CASA.

## **ARTICLE 4 : Modalités d'imputation des charges de la SPL SOPHIA**

---

Le montant de l'imputation des charges de la SPL SOPHIA pour sa mission au titre du CPI de concession d'aménagement, prévue à l'article 20.2 est fixé à 1 019 855 € HT conformément à l'avenant n°3 qui a arrêté l'enveloppe pour la globalité de l'opération.

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

Rémunération cumulée perçue au 31 décembre 2018 = 971 095 € HT

Rémunération forfaitaire restant à percevoir lissée sur la durée du présent avenant :

- 2019 : 11 595 € HT
- 2020 : 37 165 € HT

## **ARTICLE 5 : Clauses non modifiées**

---

Tous les autres articles du CPI de concession d'aménagement de la ZAC « Les Hauts de Roquefort » signé le 17 janvier 2013, modifié par les avenants n° 1, 2 et 3, et signés, respectivement, en date des 28 novembre 2018, 22 août 2014 (notifié le 29 septembre 2014) et le 20 juin 2016, non modifiés par l'avenant n°4, demeurent en vigueur.

Annexe : Bilan financier prévisionnel actualisé remplaçant l'annexe « bilan prévisionnel »  
du CPI de concession d'aménagement

En quatre exemplaires originaux

Fait à Sophia Antipolis, le

Pour la Communauté d'Agglomération  
SOPHIA ANTIPOLIS  
Le Président

Pour la SPL SOPHIA  
Le Président Directeur Général  
Vice-Président de la CASA

Jean LEONETTI

Jean-Pierre MASCARELLI



**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 29/04/2019  
Numéro : BC\_2019\_046  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Roquefort les Pins - ZAC les Hauts de Roquefort -  
Contrat de Prestations Intégrées - Avenant n.4  
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation  
des sols

**Interlocuteur**  
Nom : LE GRATIET Véronique

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

Identifiant : vIIX8aU

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 09/05/2019  
Identifiant : 006-240600585-20190429-BC\_2019\_046-DE

**Acte reçu**

Date : 29/04/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_046  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 2  
Code matière 2 : 2  
Objet : Roquefort les Pins - ZAC les Hauts de Roquefort - Contrat de Prestations Intégrées - Avenant n.4  
Classification utilisée : 28/11/2018  
Document : 99\_DE-006-240600585-20190429-BC\_2019\_046-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 2  
99\_DE-006-240600585-20190429-BC\_2019\_046-DE-1-1\_2.PDF  
99\_DE-006-240600585-20190429-BC\_2019\_046-DE-1-1\_3.PDF

N