

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
75	56	19

N° de la séance : 10

Objet de la délibération : Action Foncière -
Roquefort les Pins - ZAC les Hauts de
Roquefort - Concession d'aménagement -
Compte rendu annuel d'activité 2015

<input checked="" type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services Stéphane PINTRE
--

N° Enregistrement : CC.2016.065

Date de la convocation :
Le 21/06/2016

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **- 4 JUL. 2016**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 4 JUL. 2016**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services



Stéphane PINTRE

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

Séance du 27 juin 2016

L'an deux mil seize et le 27 juin à 17h00, 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, Maison des Associations - 288, Chemin de Saint Claude à Antibes en session ordinaire du mois de juin, 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, Marc DAUNIS, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR, Joseph VALETTE, Robert CREPIN, Christine SYLVESTRE, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Angèle MURATORI, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Marie BENASSAYAG, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Claudine MAURY, Cléa PUGNAIRE, Albert CALAMUSO, Yves DAHAN, Anne-Marie DUMONT, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Michel VIANO, Eric DUPLAY, Serge AMAR, Martine BONNEAU, Michel BERTRAND, Béatrice VIGNOLO, Martine SAVALLI, Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Valérie TIERAN-GNONI, Laurent COLLIN, Barbara LANCE, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Eric PAUGET, Khéra BADAOU, Déborah MINEI

PROCURATIONS :

Lionnel LUCA à Jean LEONETTI, Thérèse ROUAZE à Michel BERTRAND, Henri GANNARD à Michelle SALUCKI, Michèle MURATORE à Béatrice VIGNOLO, Michel MAZUET à Guilaine DEBRAS, André-Luc SEITHER à Patrick DULBECCO, Elisabeth JANIN à Michel ROSSI, Marina LONVIS à Angèle MURATORI, Christophe ETORE à Marc DAUNIS

ABSENTS :

Joseph LE CHAPELAIN, Eric MELE, Roger CRESP, Gilbert HUGUES, Claude BERENGER, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Abderrazak SALOUH, Anne CHEVALIER, Lionel TIVOLI

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 Khéra BADAOU, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Monsieur LEONETTI,

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

- de déclarer le secteur de Château Mougins à Roquefort les Pins 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 Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (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 à la présente délibération, notamment sur les opérations de concertation, d'élaboration de la ZAC (création, réalisation, programme d'équipement...)

D'une superficie de 6,5ha, 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 m² de surface de plancher soit 13 000 m² pour le logement, 4000 m² pour la réalisation d'un établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) 1350 m² pour le centre départemental d'incendie et de secours, 1000 m² pour un équipement communal et 300 m² pour une déchetterie communautaire.

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.

Par délibération du 19 mars 2012, la CASA a adhéré à la Société publique locale Sophia et détient 5 % du capital.

La CASA 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, le Conseil Communautaire du 17 décembre 2012 a décidé 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'un contrat de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

Le Conseil Communautaire du 14 octobre 2013 a approuvé l'avenant n°1 qui a pour objectif de rectifier l'erreur matérielle d'énumération lettrée des tâches de l'article 2 –page 9 et page 10 du contrat de prestations intégrées concession d'aménagement commune de Roquefort les Pins : article 2 alinéa 2 sans lettre est désormais noté article 2b) « reprendre à son compte », la suite du lettrage est en conséquence décalée et a autorisé son Président à signer l'avenant n°1.

Le reste du contrat n'est pas modifié. Le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA dans sa séance du 07 octobre 2013 a approuvé l'avenant n°1 portant rectification d'une erreur matérielle au Contrat de Prestations Intégrées (CPI) de concession d'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » sise à Roquefort-les-Pins.

Par ailleurs, le Conseil Communautaire du 14 octobre 2013 a décidé de déléguer 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.

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.

17.2 Le Concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

17.3 A l' occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, le Concédant peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

17.4 Le contrôle du Concédant s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL SOPHIA qui vise à organiser les règles de relations entre la SPL SOPHIA et ses actionnaires. »

Par ailleurs, l'article L. 1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit la production chaque année d'un rapport spécial sur les conditions d'exercice de prérogatives de puissance publique pour le compte d'une collectivité territoriale ou d'un groupement, qui est présenté à l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement et est adressé au représentant de l'Etat.

Or, en 2015, il n'a pas été exercé de prérogatives de puissances publiques par la SPL SOPHIA pour le compte de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, concédante, au titre de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Roquefort.

Le compte rendu annuel d'activité de la concession d'aménagement (CRAC) de la ZAC « Les Hauts de Roquefort » a été approuvé par le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA lors de la séance du 25 avril 2016.

Par conséquent, il vous est proposé d'approuver le compte-rendu annuel 2015 de la concession d'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » sise à Roquefort-les-Pins, joint en annexe à la présente délibération.

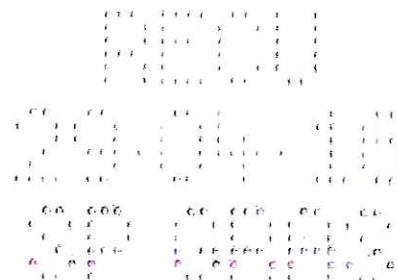
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, APPROUVE le compte-rendu annuel 2015 de la concession d'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » sise à Roquefort-les-Pins, joint en annexe à la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 27 juin 2016
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI



COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC D'INTERET COMMUNAUTAIRE « LES HAUTS DE ROQUEFORT » A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS 2015

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE.....	2
1. MISSIONS ET ORGANISATION GENERALE	7
1.1. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE :	7
1.2. ORGANISATION GENERALE :.....	10
a) Au niveau opérationnel,	11
b) Au niveau structurel,	11
2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION.....	12
3. EVOLUTION DE L'OPERATION ET ACTIVITE 2015	18
4. BILAN D'OPERATION	25
4.2 PLAN GLOBAL DE TRESORERIE AU 31/12/2015	27
4.3 TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES 2015.....	28
4.4 NOTE DE CONJONCTURE SUR LES CONDITIONS PHYSIQUES ET FINANCIERES DE REALISATION DE L'OPERATION EN 2015 COMPAREES AUX PREVISIONS INITIALES ET SUR LES PREVISIONS DE L'ANNEE A VENIR	30
4.5 BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION D'AVANCE	31
4.6 COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES, DE L'ECHANCIER DE CES SUBVENTIONS ET DE LEUR ENCAISSEMENT EFFECTIF	32
5- DEPENSES ET RECETTES D'OPERATION CUMULEES AU 31 DECEMBRE 2015.....	33
6- CONJONCTURE AU 31 MARS 2016	34

INTRODUCTION GENERALE

Le SCOT, approuvé par le Conseil communautaire du 5 mai 2008, a identifié les principaux espaces à « enjeux de développement » de notre territoire où existent des potentialités pour des restructurations ou des opérations nouvelles cohérentes avec le réseau de transports.

Plusieurs catégories d'enjeux de développement ont été localisées selon leurs fonctions ou leur destination dominante.

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 à la présente délibération, 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 6,5ha, 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 m² de surface de plancher soit 13 000 m² de surface de plancher pour le logement, 4000 m² de surface de plancher pour la réalisation d'un

établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) et l'implantation d'un certain nombre d'équipements : 1350 m² de surface de plancher pour le centre départemental d'incendie et de secours, 1000 m² de surface de plancher pour un équipement communal et 300 m² pour une déchetterie communautaire.

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.

Une étude d'impact réalisée par le bureau d'étude SEGC Foncier a été lancée en décembre 2009 et a abouti à la réalisation d'un état initial du site, à la présentation de l'opération projetée, à l'analyse des effets du projet sur l'environnement et la présentation des mesures envisagées pour réduire ces impacts. Cette étude d'impact, incluant l'avis favorable de l'Autorité Environnementale en date du 30/09/2010, a été soumise à la concertation publique réglementaire.

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

- les enjeux du site

La CASA a identifié plusieurs enjeux de développement sur ce site :

Identifié « à enjeux à dominante Habitat » dans le SCOT approuvé de la CASA ;

Les études faites à ce jour ont déterminé un potentiel pour une production de 12 000 à 13 000 m² de surface de plancher « habitat », une surface de plancher de 4000 m² de surface de plancher pour la réalisation d'un établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) associée à une capacité du site pour accueillir des équipements publics : 1350 m² de surface de plancher pour le centre départemental d'incendie et de secours, 1000 m² de surface de plancher pour un équipement communal et 300 m² pour une déchetterie communautaire. Soit une surface de plancher totale de 19 650 m².

Sa situation, à proximité d'une voie départementale (RD2085), rend son développement pertinent au regard des grands enjeux actuels d'aménagement du territoire.

- 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 déroulement de la concertation

La concertation a été ouverte sur le projet le 1^{er} septembre 2009.

Un dossier de concertation a été mis à la disposition du public accompagné d'un registre d'observations.

Une réunion publique s'est tenue le 28 octobre 2009 en mairie de Roquefort-les-Pins.

Une réunion du groupe de travail composé d'habitants volontaires a eu lieu le 15 juin 2010.

Une réunion publique présentant le dossier avec l'avis de la DREAL a eu lieu le 08 février 2011.

Ces réunions ont permis de présenter les objectifs du projet et de répondre aux premières interrogations de la population.

La concertation a fait l'objet de plusieurs publications dans la presse et de deux rubriques dédiées sur les sites Internet de la communauté d'agglomération et de la commune.

Il est à noter qu'un certain nombre de remarques ou propositions ont été intégrées au projet, parmi lesquelles notamment :

Les premiers débats ont entraîné la modification de la nomination de l'opération : le projet de la ZAC d'intérêt communautaire Château Mougins initialement retenu est devenu la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort, »

L'accès des futurs habitants du projet se fera uniquement par la RD 2085, sans possibilité de repiquage sur le chemin des Martels (sauf accès piétons, cycles et de secours). La fermeture de cet accès sera matérialisée par une barrière.

L'implantation de la zone bâtie en bordure du chemin des Martels va glisser vers le sud de manière à laisser une zone tampon de végétation d'une trentaine de mètres.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 9 mètres, soit R+2 niveaux.

- le programme de construction

Le programme de construction initial est maintenu. Sur les 6,5 hectares du terrain, il est prévu :

entre 12000 et 13000m² de surface de plancher pour les logements, ce qui représente environ 150 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.

Un EPHAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) de 4000m² de surface de plancher.

Des équipements publics : un SDIS (service départemental de secours et d'incendie) de 1350m², un équipement public de 1000m², une déchetterie communautaire de 300m².

- compatibilité du projet avec les règles et programmes en vigueur

Conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme l'aménagement et l'équipement de la zone seront être réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

Le projet est compatible aujourd'hui avec les dispositions du SCOT de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008 par le conseil communautaire. Ce dernier identifie le secteur du projet comme un « espace à enjeux de développement à dominante d'habitat ».

De plus, le projet remplit les objectifs définis par le PLH de la CASA approuvé le 23 décembre 2011 qui fixe la production de logements pour la Commune de Roquefort les Pins à 45 logements par an dont 22 en logement locatif social.

Le projet comportant environ 75 logements locatifs sociaux répond ainsi aux besoins de production de la Commune pour une période de plus de trois ans.

Le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis adopté le 5 mai 2008 précise la nécessité de préserver la vie des centres urbains et villages sur le territoire de la CASA, notamment par l'aménagement de l'entrée de ville et de la traversée du village de Roquefort-les-Pins, la Route Départementale 2085 étant l'axe structurant majeur. Le projet de ZAC s'inscrit dans les orientations du PDU.

L'étude d'impact a été transmise pour avis de la DREAL Paca, en sa qualité d'Autorité Environnementale. Un avis favorable a été adressé à la CASA par courrier en date du 30 septembre 2010.

Par décision préfectorale du 13 juin 2012 ont été agréés les équipements réalisés au titre de la défense contre les incendies et l'autorisation d'aménagement a été accordée au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis sur la commune de Roquefort les Pins.

Il est ici rappelé que la SPL SOPHIA ne peut, conformément à l'article L. 1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales exercer ses activités qu'exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres.

Elle a pour mission de mettre en œuvre les opérations d'aménagement, de construction et de développement, définies par ses actionnaires publics.

C'est dans ce contexte que la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, actionnaire de la SPL SOPHIA en vertu d'une délibération du 19 mars 2012, a par délibération du Conseil communautaire n° CC.2012.129 du 17 décembre 2012 confié par Contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement, la réalisation de la ZAC « Les Hauts de Roquefort », conformément aux dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme et du Code Général des Collectivités Territoriales

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 et détaillé en annexe 2.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que le Concédant s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut s'engagera à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant.

Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL SOPHIA sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur de la SPL SOPHIA annexé à la délibération d'adhésion de la CASA à ladite SPL SOPHIA en date du 19 mars 2012).

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de signature de la concession. La concession est menée au risque de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au contrat, notamment aux articles 16, 24 et 25 et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe (Annexe n° 4) du contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur. La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

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.

17.2 Le Concedant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, le Concedant peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

17.4 Le contrôle du Concedant s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL SOPHIA qui vise à organiser les règles de relations entre la SPL SOPHIA et ses actionnaires. »

Par ailleurs, l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales prévoit la production chaque année d'un rapport spécial sur les conditions d'exercice de prérogatives de puissance publique pour le compte d'une collectivité territoriale ou d'un groupement, qui est présenté à l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement et est adressé au représentant de l'Etat.

Or, en 2013 et en 2014, il n'a pas été exercé de prérogatives de puissances publiques par la SPL SOPHIA pour le compte de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, concédante, au titre de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Roquefort.

Par ailleurs, il est ici rappelé que le Contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la ZAC « Les Hauts de Roquefort » par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à la SPL SOPHIA a été signé le 17 janvier 2013 et visé par Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Grasse le 22 janvier 2013.

Par délibération du Conseil communautaire n° CC.2013.128 du 14 octobre 2013 ainsi que par délibération du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA en date du 7 octobre 2013, un avenant n° 1 au contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement, portant rectification d'une erreur matérielle, a été conclu. En effet, il s'agissait de rectifier une erreur matérielle d'énumération lettrée des tâches de l'article 2- page 9 et page 10 : l'article 2 sans lettre est désormais noté article 2b) « reprendre à son compte... », la suite du lettrage est en conséquence décalée. Le reste du contrat n'est pas modifié. Cet avenant modificatif n°1 a été signé le 28 novembre 2013.

1. MISSIONS ET ORGANISATION GENERALE

1. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE :

Il est ici rappelé que la Société Publique Locale d'Aménagement, de construction et de gestion d'équipements, société anonyme, dénommée « SPL SOPHIA », ne peut conformément à l'article L 1531-1 du code général des collectivités territoriales exercer ses activités qu'exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres, soit en 2014 les communes de Valbonne Sophia Antipolis, Vallauris Golfe Juan, Le Rouret, Gourdon, Châteauneuf, Roquefort-les-Pins, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et Opio.

C'est dans ce contexte que la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, actionnaire de la SPL SOPHIA par délibération du Conseil communautaire du 19 mars 2012 et parce qu'elle met en œuvre sur

cette société un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, a concédé, par délibération du Conseil communautaire n° CC.2012.129 en date du 17 décembre 2012 l'aménagement de la ZAC « Les Hauts de Roquefort » sise à Roquefort-les-Pins à la SPL SOPHIA en vertu d'un contrat de prestations intégrées. Pour cette raison, et en application de l'article L.300-5-2 du code de l'urbanisme, le contrat peut être conclu de gré à gré.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis exerce sur la SPL SOPHIA un contrôle analogue à celui mis en place pour ses propres services et notamment :

- Au niveau structurel en prenant part au Conseil d'Administration et au Comité permanent stratégique et de contrôle de la Société,
- Au niveau opérationnel en définissant le programme et en décidant des conditions financières, techniques et administratives dans lesquelles l'opération d'aménagement est réalisée.

Ainsi, la SPL SOPHIA intervient dans le cadre du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, dans le respect des conditions générales d'intervention pour ses actionnaires telles qu'elles sont définies par le règlement intérieur sur les modalités de contrôle analogue adopté par le Conseil d'Administration de la Société le 23 mai 2012 modifié le 15 avril 2013.

Ainsi, les missions générales d'exécution de la concession d'aménagement sont les suivantes :

En vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire prendra en charge les tâches 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.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

Le Concédant soit la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis 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.

Les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du contrat de concession afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du CRAC. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

Les différents éléments de l'opération définis aux articles 1, 2 et 3 du contrat pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de sa participation serait de nature à remettre en cause, en raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, l'équilibre financier de la concession, l'Aménageur pourra demander la résiliation de celle-ci après approbation du Conseil d'Administration de la SPL. En cas d'acceptation du Concédant, la résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la notification de la décision d'acceptation de la résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant immédiatement à la charge du Concédant.

Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation pour des raisons extérieures aux parties, l'Aménageur s'engage à accepter cette réduction et à restituer le cas échéant au Concédant les sommes non nécessaires qui auraient déjà été versées.

La durée de la concession d'aménagement est fixée à 6 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement. Elle ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

2. ORGANISATION GENERALE :

a) Au niveau opérationnel,

- Un Groupe de pilotage « ZAC Les Hauts de Roquefort » se réunit sous l'autorité du concédant et de Monsieur le Maire de Roquefort-les-Pins, à leur demande et avant que de besoin ;
- Des réunions techniques régulières ont lieu entre la SPL SOPHIA et les services de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ainsi que les autres collectivités partenaires de l'opération ;

b) Au niveau structurel,

- En application de l'article 29 des statuts de la SPL SOPHIA et de l'article 3 du Règlement Intérieur de la Société : « Aucun contrat ne pourra être conclu sans l'accord écrit de la collectivité actionnaire membre du Conseil d'administration, en sus de la signature du Président Directeur général »
- En application de l'article 3 du Règlement Intérieur de la Société : « Toute délégation de service public ou toute concession d'aménagement, tout mandat ou tout contrat de prestation de services, passés sans publicité ni mise en concurrence, qualifiés de contrats « in house », passés entre la société et ses actionnaires sont soumis préalablement, en application de l'article L 225-28 du code de commerce, à l'approbation du conseil d'administration ».

Ainsi, la SPL SOPHIA préalablement à la signature de tout contrat ou engagement sollicite l'accord écrit préalable du concédant soit la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis mais aussi de la Commune de Roquefort-les-Pins, collectivité sur laquelle est implantée la ZAC « Les Hauts de Roquefort ».

- Le comité permanent stratégique et de contrôle de la Société réfléchit à et exprime son avis sur les grandes orientations stratégiques de la société (en ce inclus le plan d'activités à moyen terme) et les grands projets ou opérations dont il est envisagé qu'ils soient menés par la société. Il étudie et examine les conventions de prestations intégrées soumises à l'appréciation du conseil d'administration, le calendrier des différentes opérations pouvant éventuellement être conduites par la société dans le respect de son objet social, plus généralement tout projet significatif de quelque nature que ce soit.

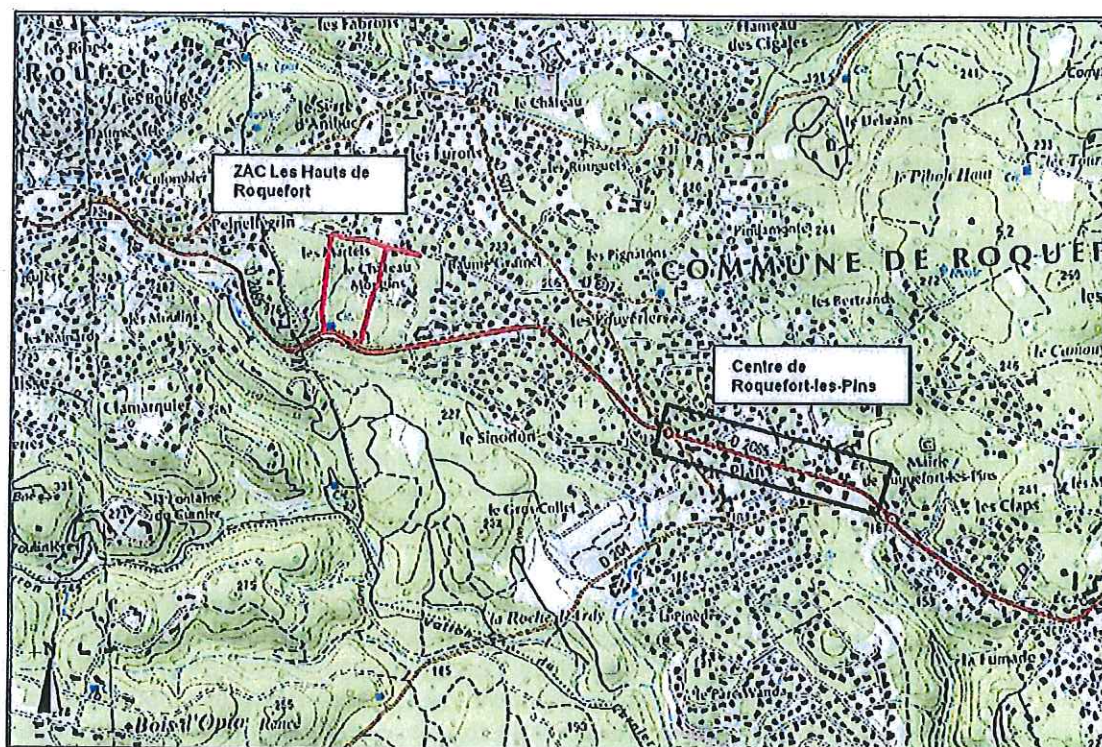
Il se réunit avant chaque séance du Conseil d'Administration de la Société et examine l'ensemble des résolutions et contrats et avenants proposés.

Un compte-rendu de chaque séance du comité stratégique par son Président est présenté au Conseil d'Administration.

- A chaque séance du Conseil d'Administration, il est réalisé un point systématique d'avancement de l'opération. Par ailleurs, en 2013, le Conseil d'Administration s'est réuni le 21 mars 2013 afin de consacrer une partie importante de sa séance à la présentation des opérations en cours et en projet.
- Le Commissaire aux comptes est invité à participer aux séances du comité stratégique et participe aux séances du Conseil d'administration au cours desquelles sont examinés les comptes annuels.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a lancé la phase opérationnelle d'un projet d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, sur le territoire de la commune de Roquefort-les-Pins, au lieu-dit « Château Mougins », localisé à l'extrémité Ouest de la commune.



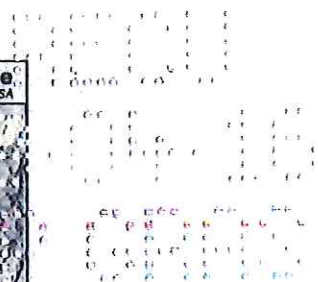
La SPL Sophia a été sollicitée afin de conduire l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée par le Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2012.

Les études de définition ainsi que les aspects économiques du projet ont fait l'objet d'études détaillées depuis plus de dix ans et ont abouti à la création de la ZAC par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 février 2011.

Le terrain concerné représente une surface de 6,5 hectares au total pour 19 650 m² de SHON environ.

La Ville de Roquefort Les Pins est propriétaire d'un hectare, le reste du site appartient à la CASA.

Les études d'aménagement prévoient un programme de 150 logements dont 75 logements locatifs conventionnés (12 à 13000 m² SHON) ainsi qu'un EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (4000m² SHON – 80 lits) ainsi que des Equipements publics : un Centre de secours, un Centre technique municipal et une Déchetterie communautaire



L'avis Favorable du Commissaire enquêteur en date du 26 février 2013 suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 janvier au 7 février 2013 a donné lieu à l'approbation de la Déclaration de Projet par la Commune de Roquefort les Pins lors de son Conseil Municipal du 2 avril 2013 et par la CASA lors de son conseil Communautaire du 13 mai 2013.

Le budget global des équipements publics de toute nature à réaliser dans le cadre de la concession d'aménagement internes à la ZAC est estimé conformément au dossier de réalisation à 2,82 M€ hors taxes;

Des travaux d'aménagement d'un carrefour en « T » permettant de desservir la ZAC à partir de la RD 2085 seront réalisés par le Conseil général des Alpes Maritimes. Le montant de ces travaux dont le financement est assuré par la ZAC à 80% et le CG06 à hauteur de 20% s'élève à 800 K€ HT. Ces travaux ne font pas partie de la mission de maîtrise d'œuvre liée à la ZAC.

Les équipements publics prévus dans la ZAC (centre de secours, déchetterie et centre technique municipal) seront financés par les collectivités concernées (CG06, CASA et Commune de Roquefort les Pins). Les études et la réalisation de ces équipements ne font pas partie de la mission objet de la présente consultation. Il convient cependant d'en tenir compte dans la phase de suivi de la ZAC.

Dans le prolongement des études d'urbanisme engagées par la CASA, la SPL SOPHIA, concessionnaire de la ZAC, a missionné deux prestataires de service afin préparer les pièces techniques et urbanistiques du dossier de réalisation approuvé par le Bureau communautaire le 19 décembre 2013 :

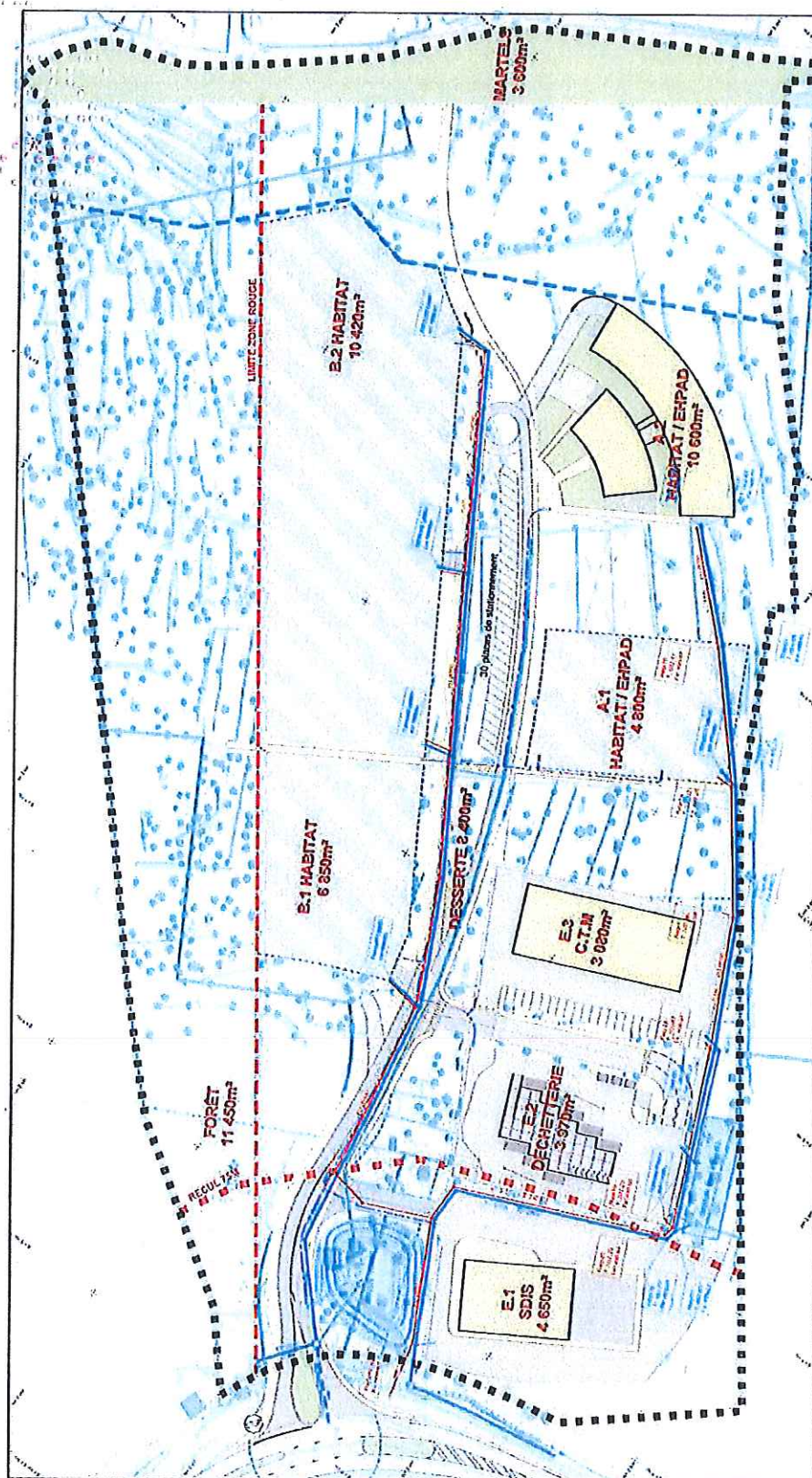
- le Cabinet SETEF a été chargé de réaliser un complément d'études techniques afin de valider les dispositions projetées dans le cadre des études préalables et d'établir le programme des équipements publics de la ZAC.
- Le cabinet ACTOM ARCHITECTURE a été chargé d'élaborer un plan de masse guide et de définir le contenu urbanistique du dossier de réalisation.

Une Consultation en vue de la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été engagée en décembre 2013. Elle a permis de retenir le Cabinet ACTOM et le BET SETEF.

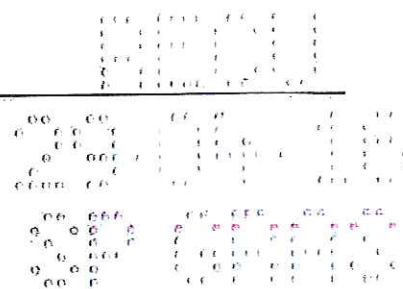
Programme d'aménagement au dossier de réalisation

- environ 150 logements, dont 50% en locatifs conventionnés (65% PLUS ; 20% PLAI ; 15% PLS), pour une surface de plancher totale comprise entre 12 000 m² et 13 000 m²,
- un établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD), pour une surface de plancher de 4 000 m²,
- des équipements d'intérêt général (centre du service d'incendie et de secours départemental - SDIS : 1 350 m², un centre technique municipal : 1 000 m², une déchetterie communautaire : 300 m² de surface de plancher),
- l'aménagement de voies de desserte internes,
- l'aménagement d'espaces de stationnement, dont plus de la moitié seront couverts ou en sous-sol,
- les branchements sur les réseaux AEP, EU (en cours d'extension), Télécom, Electricité, gaz...
- les aménagements paysagers.

Ce projet s'inscrit dans sa conception et sa réalisation dans une démarche de Développement Durable et de haute qualité environnementale. Les bâtiments à usage d'habitat seront conçus pour répondre à minima à la Réglementation Thermique 2012.

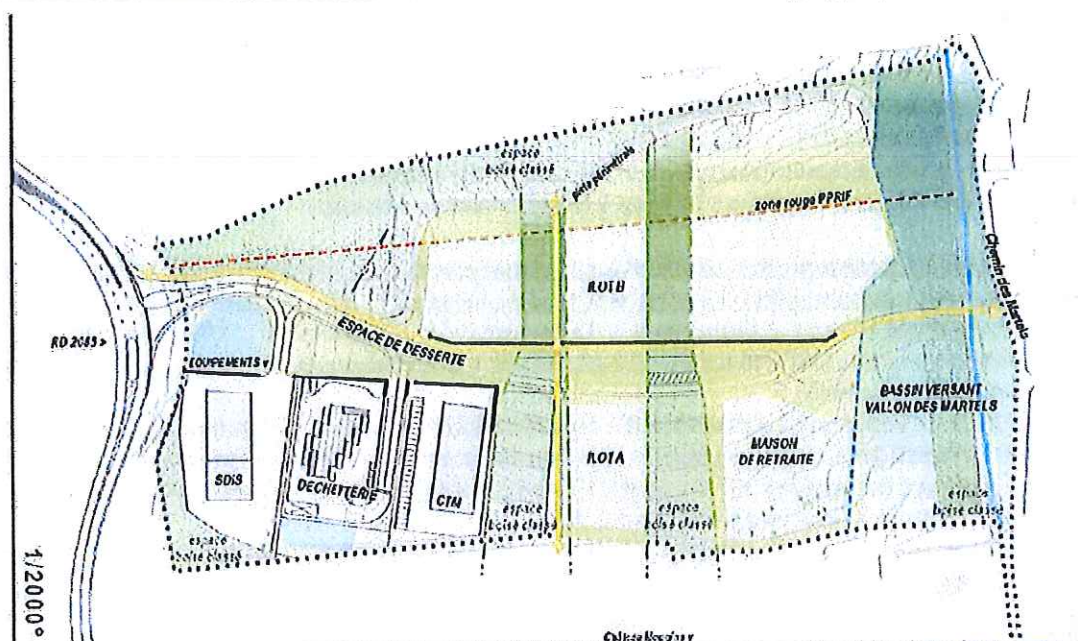


Plan de masse





Surface de la ZAC :	68 070m ²
ILOT E	11 700m ²
ILOT A	15 400m ²
ILOT B	17 270m ²
DESSERT	8 650m ²
FORÊT	11 450m ²
CHEMIN DES MARTELS	3 600m ²



3. EVOLUTION DE L'OPERATION ET ACTIVITE 2015

RAPPEL DES DECISIONS ET DES FAITS MARQUANTS

Par délibération du 17 décembre 2012, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a désigné la SPL Sophia concessionnaire d'aménagement dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées. Ce CPI a été approuvé par le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA le 13 décembre 2012, signé le 17 janvier 2013 et visé par la Sous-Préfecture de Grasse le 22 janvier 2013.

Dans le cadre de sa mission, la SPL SOPHIA a notamment procédé aux actions suivantes :

- Organisation des réunions et suivi du comité de pilotage avec les services de la CASA et ceux de la Commune de Roquefort les Pins ;
- Conduite des études techniques : Infrastructures, urbanisme, et dossier Loi sur l'eau (en étroite concertation avec la CASA et la Commune de Roquefort-les-Pins) ;
- Suivi en coordination avec les services du Conseil Général des travaux d'aménagement de l'accès à la ZAC

-Un avenant n°2 au CPI de concession d'aménagement portant sur des adaptations du programme et sur les modalités d'imputation des charges de l'aménageur a été approuvé par le Bureau de la CASA du 21.07.2014 et au CA de la SPL SOPHIA du 16.06.2014 ;

Les modifications au programme concernaient les points suivants :

- L'établissement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) est remplacé par un établissement de même nature sous la forme d'une résidence seniors.
- L'équipement public communal (centre technique municipal) est complété par une salle multifonctions pour les besoins des habitants du quartier

Les modifications des modalités d'imputation des charges de l'aménageur portaient sur la mise en place d'une rémunération forfaitaire annuelle ventilée 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 compenser cette rémunération forfaitaire, le taux de la rémunération pour la commercialisation a été réduit de 5% à 3% des montants TTC fixés dans les actes de cession.

-En application de la convention constitutive du groupement de commande pour la passation d'un marché commun et unique relatif à l'aménagement de l'accès à la ZAC avec le Département des Alpes-Maritimes approuvée par la Commission Permanente le 7 novembre 2013 et par le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 07.10.2013 la SPL a accompagné les services du Conseil Général dans la phase opérationnelle.

-Choix de l'entreprise COLAS MIDI MEDITERRANEE pour la réalisation des travaux au cours de la CAO du 26 mai 2014 en présence de Mme Marguerite Blazy représentante de la SPL SOPHIA.

-Montant des travaux : 3 989 40€ HT (Part de la SPL SOPHIA : 80% soit 319 152 HT) -

Marché notifié à l'entreprise le 9 juillet 2014

-Dépenses réglées en 2014 : **261 352.82 € HT soit 313 623.37 € TTC**

Le carrefour « tourne à gauche » a été réalisé et livré en décembre 2014.

-L'étude Loi sur l'eau a fait l'objet d'une mise à jour sous forme d'un « porter à connaissance » suite à des modifications du plan de masse. Ce document établi par le cabinet eau et perspectives n'a pas été adressé

à la DDTM dans l'attente de la validation définitive des dispositions proposées par les acquéreurs potentiels

-La cession des terrains par la CASA à la SPL SOPHIA a fait l'objet d'une décision du Bureau communautaire du 18.11.2013 et du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 16.12.2013.

Les parcelles concernées sont cadastrées Commune de Roquefort-les-Pins : Le Sindon-section CZ 4 pour 45 173 m², CZ 5 pour 5 259 m², CZ 6 pour 256 m², CZ 7 pour 1 251 m², CZ 8 pour 3841 m², chemin des Martels section CZ 30 pour 1 436 m² soit au total 57 216 m².

L'acquisition par la SPL SOPHIA des parcelles cadastrées précitées pour un montant de 1 298 002 € HT et HC a fait l'objet d'un acte notarié établi par Me MONIER le 17/02/2014. ;

Un acte complémentaire, a été établi par Me Monier afin de substituer à l'engagement de construire pris dans l'acte initial, un engagement de revendre dans les 5 ans de manière à optimiser les droits de mutation.

Cet acte complémentaire a été signé par le PDG le 12 décembre 2014

-Le dossier de réalisation et le Programme des équipements publics de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort », élaborés par les Cabinets SETEF et ACTOM ont été approuvés en Bureau et Conseil Communautaire du 19 décembre 2013.

-Une première tranche de commercialisation a été engagée par la SPL SOPHIA à la demande de Monsieur le Maire de Roquefort-les-Pins et de la CASA en vue de la désignation d'un opérateur immobilier pour la réalisation d'un ensemble de constructions de 6750 m² de surface de plancher sur les ilots A1 et A2 comprenant :

- Une résidence seniors de 4 000m² de surface de plancher dont 30% en PLS, 50% PLUS et 20% PLAI
- Un ensemble de logements libres de 2750m² SP

En accord avec la CASA et la Commune de Roquefort, la Société Vinci Immobilier a été désignée pour assurer la réalisation d'une opération intégrée dans laquelle Habitat 06 intervient comme bailleur social et la Société Marianne Développement comme exploitant pour la résidence seniors. Le programme à réaliser ainsi que les charges foncières qui s'élèvent à 4020000 € TTC (3350000 € HT) ont fait l'objet d'un accord de la CASA par courrier en date du 18 mars 2014.

Lors de la réunion du 18 avril 2014, le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a approuvé les termes de la promesse de vente établie par Me Monier. Celle-ci a été signée le 3 novembre 2014.

Dans le prolongement de cette première vente, des contacts commerciaux ont été établis avec la Société anonyme d'HLM « Erilia » et « Les Nouveaux Constructeurs » en vue de la cession du solde de droits à bâtir pour les logements.

Les négociations avec la Commune de Roquefort-les-Pins et la CASA d'une part, et avec les deux acquéreurs pressentis d'autre part, ont abouti à des changements significatifs dans le programme et le plan masse.

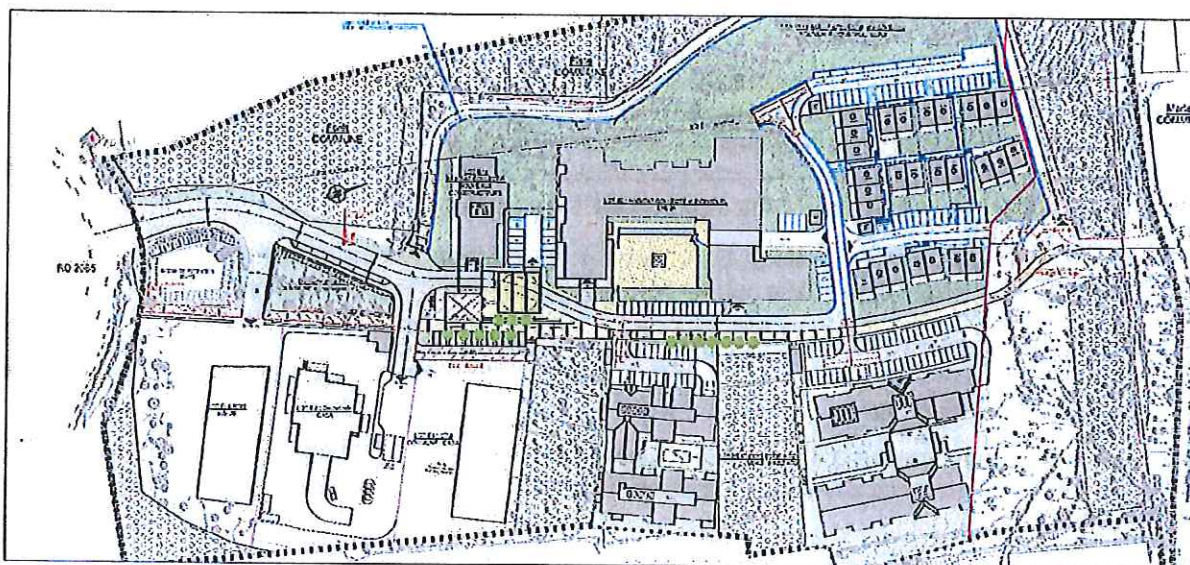
Le programme de logements issu de cette concertation s'établit comme suit :

LOT	PROMOTEUR	GESTIONNAIRE	NOMBRE DE LOGEMENTS					
			TOT	LIBRES	APM	PSLA	LLS	
LNC		COPRO	14	14				161
ERILIA		ERILIA	57					
ERILIA		COPRO	18	0	25	10	40	
LNC		LNC	27	27				
VINCI		COPRO	45	45				
VINCI		H 06	86				86	86
			247	86	25	10	126	
				121			126	
				49%			51%	

Soit un total de 161 logements (hors résidence seniors) décomposés comme suit :

- Logements libre (accession) : 86 (dont 27 individuels)
- Logements en accession à pris maîtrisé : 25
- PSLA : 10
- Logements locatifs sociaux : 40

Un nouveau schéma d'aménagement comportant des modifications dans la configuration des volumes bâtis a été élaboré avec l'architecte intervenant pour le compte d'Erilia et des Nouveaux Constructeurs à la demande de la Commune. Le plan masse arrêté sur ces bases comprend une adaptation de la voirie de desserte interne à la ZAC.



A partir de ces éléments, les Sociétés Erilia et LNC ont adressé à la SPL des offres suivantes :

ERILIA :

	Shab	SDP	Charge Foncière H.T./m² SDP	Prix d'acquisition H.T.
25 en accession à coût maîtrisé	1 500 m²	1 667,60 m²	500 €	833 333 €
10 PSLA	600 m²	667,60 m²	400 €	266 667 €
40 Logements sociaux	2 600 m²	2 888,80 m²	350 €	1 011 111 €
TOTAL	4 700 m²	5 222,00 m²		2 111 111 €

Les Nouveaux Constructeurs :

Logements en accession libre	Surface de Plancher	Charge foncière	Prix d'acquisition HT
Collectif	867 m²	550 €/m² SDP	476 850 €
Individuel	2 447 m²	670 €/m² SDP	1 639 490 €
Total	3 314 m²		2 116 340 €

Ces offres ont été acceptées par la CASA par courriers en date du 17 novembre 2014.

Lors de la réunion du 1^{er} décembre 2014, le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a approuvé les termes de des promesses de vente établies par Me Chicha. Celles-ci ont été signées le 11 décembre 2014.

Les premiers travaux d'aménagement des infrastructures devraient intervenir au cours du premier semestre 2015.

ACTIVITE 2015

A chaque séance du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA, il est dressé par le Président Directeur Général et les Administrateurs des collectivités concernées un état d'avancement de toutes les opérations.

Lors du Conseil d'Administration de 30 novembre 2015, une présentation détaillée a été proposée aux administrateurs de la SPL SOPHIA.

- La première tranche de commercialisation des flots A1 et A2 comprenant une résidence seniors (4000 m² SP) ainsi que des logements libres (2750 m²) a fait l'objet d'une offre de la part du Groupement Marianne Développement/ Habitat 06/ Vinci Immobilier par courrier en date du 18 février 2014 adressé à la SPL SOPHIA.

Cette offre a été validée dans son principe par Monsieur le Maire de Roquefort-les-Pins.

Une demande d'accord préalable accompagnée de la proposition commerciale et du projet de résolution correspondant au Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 18.04.2014 a été transmise par la SPL SOPHIA à la CASA le 18 mars 2014 ainsi qu'à Monsieur le Maire de Roquefort-les-Pins.

Le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a approuvé la cession dans sa séance du 18 avril 2014.

En effet, afin de poursuivre l'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire des « Hauts de Roquefort » et particulièrement son volet logement, il est prévu de commercialiser les lots A1 et A2 de la ZAC d'une

surface totale de 16000 m² environ portant sur un droit à bâtir de 6750m² dont le programme se décompose ainsi :

- o Une résidence seniors de 4000 m² SP dont 27% en PLI et 16% PLS 39% PLUS et 18% PLAI
- Un ensemble de logements libres de 2750m² SP

La résidence seniors prévue dans cette offre étant conventionnée à 70% alors que le programme de la ZAC concernait un EHPAD, il convient d'adapter la ventilation des logements sur la ZAC à la demande de la Commune de manière à rester dans la limite d'un équilibre entre logements libres et conventionnés. Compte tenu de cette modification et de ses conséquences financières, il est nécessaire d'adapter le bilan de la ZAC et par la même occasion, d'intégrer dans le programme des équipements publics, à la demande de M le Maire, une salle de quartier dont le financement serait assuré par la ZAC.

-Le défrichement préalable au diagnostic archéologique est terminé

- le diagnostic archéologique est terminé au 04.02.2015

-dépôt du permis de construire par Vinci le 03.02.2015

-reprise du plan masse par l'Architecte M. Garcia. Plan en cours de validation dans le cadre de recherche d'économies

-lancement des études de programmation et esquisses d'aménagement du centre de secours avec le SDIS (rdv du 13.02.2015)

-reprise du bilan d'aménagement à la lumière des dernières modifications en cours en vue d'une approbation par la CASA

-le 20 mars 2015 la Commune de Roquefort-les-Pins a approuvé la modification du POS

Le Document d'arpentage a été signé par l'ensemble des parties en vue de la commercialisation des lots,

VINCI :

-le permis de construire était déposé le 03 février 2016 et délivré le 23 juillet 2016. Dans le prolongement de l'approbation par le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA des termes de la promesse de vente établie par Me Monier. Celle-ci a été signée le 3 novembre 2014.

La signature de l'acte authentique de vente s'est tenue le 23 novembre 2015 par acte notarié de Maître GOIRAN (VINCI) et Maître MONIER pour la SPL.

Equipements publics :

- Centre de secours : suite à une réunion qui s'est tenue à la SPL le 13 février 2015 en présence de Mr. Bernard (architecte du SDIS) et le Cabinet ACTOM en présence des services de la Commune de Roquefort, les données permettant d'engager la conception d'un nouveau projet ont été arrêtées d'un commun accord. Il est convenu qu'une esquisse de l'opération serait proposée à la Commune par le SDIS.
- La déchetterie : des échanges sont en cours entre les services de la CASA et la Commune de Roquefort au sujet de la mise à disposition des terrains. L'emprise de la déchetterie étant à cheval sur une parcelle communale (2260 m² environ) et sur une parcelle SPL (1850 m² environ) à céder soit à la CASA soit à la Commune, il convient de désigner un propriétaire unique à savoir soit la CASA soit la Commune et ce, avant le dépôt du permis de construire.

- Le Centre Technique Municipal : mission confiée par la Commune au Cabinet CTH pour la maîtrise d'œuvre du projet. La définition du plan massé et de l'implantation des constructions en relation avec l'aménagement de la ZAC a fait l'objet d'une réunion avec la SPL SOPHIA.

Procédures administratives :

Les permis de construire ERILIA et Les Nouveaux Constructeurs ont été déposés fin avril 2015 et ont été délivrés respectivement le 09 octobre 2015 et le 06 octobre 2015. La purge de recours des tiers et administratifs est intervenue début janvier 2016.

Par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015 et accord de la CASA, un échange sans soulte de terrains, conformément aux avis de France Domaine, entre la SPL et la Commune de Roquefort les Pins est en cours.

« La Commune approuve à l'unanimité l'échange sans soulte pour les parcelles CZ 56 (anciennement CZ 24) et CZ 40 (anciennement CZ 4) conformément aux avis de France Domaine en date du 11 juin 2015 et du 7 août 2015 entre la Commune de Roquefort-Les-Pins et la SPL SOPHIA »

Sur le périmètre de la future déchetterie, la Commune ainsi que la SPL SOPHIA sont propriétaires du foncier. La décision a été prise par la CASA, lors d'une réunion à la mairie en présence de Monsieur le Maire, Monsieur MELE, les services de la Commune et de la CASA ainsi que la SPL SOPHIA. Il a été décidé que la CASA procède à l'acquisition de la totalité de la parcelle de terrain destinée à la réalisation de l'équipement. La Commune va céder à l'euro symbolique la partie dont elle est propriétaire. La partie du foncier à la propriété de la SPL SOPHIA (1692 m²) va également être cédée à la CASA au prix inscrit dans le bilan financier de l'opération.

Une convention de participation pour la parcelle appartenant à la Commune destinée à accueillir la déchetterie a été approuvée par le Bureau Communautaire du 12 octobre 2015 et par le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 30 novembre 2015. Cette convention de participation, alors même que la participation est nulle, est rédigée pour respecter l'article R. 431-23 b) du Code de l'urbanisme qui prévoit que les dossiers de demande de permis de construire sur un terrain en ZAC qui n'a pas été cédé par l'aménageur de la ZAC doit comprendre une convention de participation.

Concernant la parcelle appartenant à la SPL SOPHIA, un avenant au Cahier des Charges de Cession de Terrain a été signé par le Président de la CASA le 15 septembre 2015. Le permis de construire de l'équipement va être déposé au cours de l'année 2016.

Les modifications au dossier de réalisation ainsi qu'au programme des équipements publics ont été apportés et approuvés par le Bureau Communautaire du 01 février 2016. Les modifications de dossier de réalisation porte sur les éléments suivants :

« Ainsi, le programme prévisionnel d'une surface de plancher utile totale de 19 650 m² qui comporte la création de sept lots évolue 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 m² et 12 000 m² au lieu des 12 000 à 13 000 m² initiaux ;
- Une Résidence sénior de 86 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher de 4 000 m² 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 4000 m² ;

Des équipements d'intérêts généraux :

- Le centre du service d'incendie et de secours départemental – SDIS d'une surface de plancher 1350 m² - inchangé ;

-Un centre technique municipal d'une surface de plancher de 1 000m²-inchangé ;

-Une échetterie communautaire de 300 m² de surface de plancher-inchangé ;

Des équipements publics :

- Une salle de quartier d'une surface de plancher de 300 m² non prévue initialement ;

- un tourne à gauche au lieu d'un giratoire initialement prévu ;

- le financement de 3 classes –inchangé »

Un programme des équipements publics modificatif a également été approuvé lors du Bureau Communautaire du 01 février 2016. Les modifications se présentent comme suit :

« Par délibération du Bureau Communautaire du même jour, il a également été approuvé le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC d'intérêt communautaire les Hauts de Roquefort.

A savoir :

Les voiries et réseaux divers : réseau pluvial (un bassin de rétention de 495 m³), réseau d'eau potable, réseau d'eaux usées, électricité, gaz, Télécom et Haut Débit, éclairage public ;

La plateforme de voirie comprenant un carrefour d'accès depuis la RD 2085, la voirie de desserte des lots, des espaces verts attenants et 26 places de stationnements ;

3 classes supplémentaires ;

Le coût global de ces équipements publics était estimé à 4 998 821 € HT.

Considérant que M. le Maire de Roquefort-les-pins souhaite que soit intégré un lieu de rencontre et d'échanges (salle de quartier) d'une surface de plancher de 300m² dans la liste des équipements publics bénéficiant directement à la ZAC ;

Considérant que le Conseil départemental a réalisé un tourne à gauche en lieu et place du carrefour pour assurer la desserte de la ZAC ;

Considérant que le coût global de ces équipements publics est estimé à 4 976 956 € HT »

Travaux d'infrastructures internes à la ZAC :

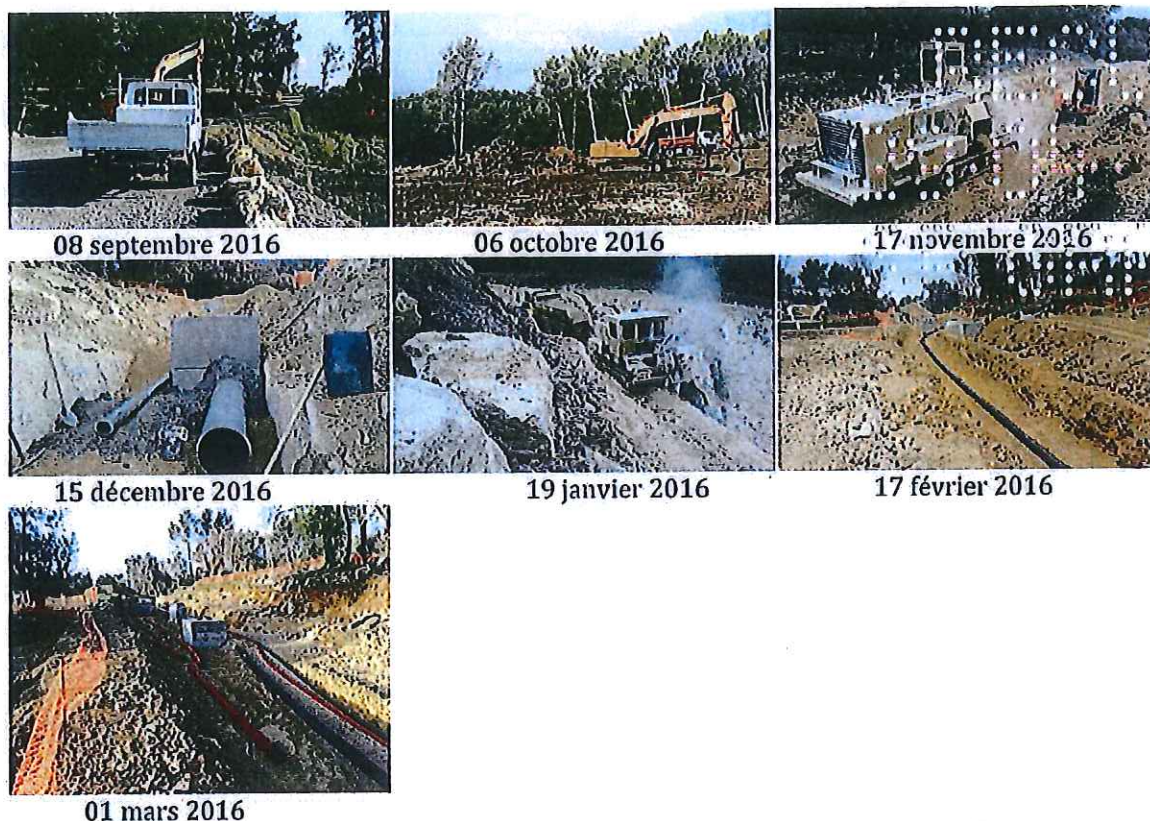
le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) relatif au marché de travaux des infrastructures internes de la ZAC des Hauts de Roquefort a été mis en ligne le 27 mars 2015 sur le site www.e-marchespublics.com » et un avis de publicité adressé aux journaux d'annonces légales « L'Avenir Côte d'Azur » et « Les Echos ». La date limite de remise des offres était fixée au 27 avril 2015.

Lors de la CAO du 22 mai 2015, le groupement d'entreprises SIROLAISE-EIFFAGE-EUROP TP-TEE a été retenu pour un montant de travaux de 2 489 738,59 €. Les travaux ont démarré le 29 juin 2015 pour une durée de 13 mois contractuels. En amont, une réunion avec la Commune, les services de la CASA ainsi que le groupement retenu s'est tenue à la Mairie de Roquefort-Les-Pins afin de présenter le phasage prévisionnel des travaux pour une fin programmée le 31 juillet 2016.

Une réunion de chantier se tient chaque semaine en présence du maître d'œuvre ainsi que des promoteurs retenus dans le cadre de la ZAC. Un compte rendu est établi après chaque réunion et fait état des actions à venir et des décisions prises.

Le planning prévisionnel des travaux internes à la ZAC est respecté par le groupement en dépit de grosses contraintes de terrassements dans le rocher.

Les réseaux profonds sont posés.



Suite à la vente au groupement Vinci/Habitat 06, de la co-activité est à noter. Une piste provisoire a été créée par le groupement en charge des infrastructures internes afin de ne pas bloquer l'avancement des travaux sur les parcelles de VINCI.

Pour les autres promoteurs, ERILIA et LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, différentes possibilités ont été étudiées afin de ne pas reporter le démarrage des travaux pour ces derniers. Une réunion SPL, maître d'œuvre, promoteurs et maîtres d'œuvres associés s'est tenu sur site afin de leur présenter la situation. En raison de la co-activité, l'ensemble des acteurs de la ZAC seront impactés si ERILIA et LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS engagent leurs travaux dès maintenant. Par conséquent, le démarrage des travaux ne pourra intervenir qu'à partir de l'été 2016.

4. BILAN D'OPERATION

Au cours de l'année 2014 le bilan prévisionnel a fait l'objet de modifications substantielles du fait d'une part, de la diminution du coût des travaux d'aménagement de l'accès, d'autre part de l'adaptation du plan de masse et du programme avec notamment l'adjonction d'une salle de quartier au programme des équipements publics de la ZAC.

Ainsi un nouveau bilan prévisionnel tenant compte des résultats des appels d'offres de travaux sera soumis à l'approbation de la CASA au cours du premier semestre 2015.

Les modifications substantielles ont été intégrées dans le nouveau bilan prévisionnel de la ZAC, qui a été approuvé dans le cadre du dossier de réalisation modificatif lors du Bureau Communautaire en date du 01 février 2016. Le bilan prévisionnel prévoit un boni de 57 305 € et se décompose comme suit:

SPL SOPHIA- CAS01 ZAC HAUTS DE ROQUEFORT –CRAC 2015 –CA 25.04.16 (validé expert-comptable Sémaphores- Certification Commissaire aux Comptes AG 13.06.16

4.2 PLAN GLOBAL DE TRESORERIE AU 31/12/2015

Le bilan prévisionnel de trésorerie de l'opération fait apparaître les dépenses et recettes synthétisées comme suit :

Intitulé	Règlements en TFC
1 DEPENSES	4 554 261,42 €
A100 Foncier CASA	1 218 002,00 €
A102 Foncier - TVA payée au trésor	531 644,00 €
A200 Frais d'acquisition (notaires et enregistrements)	25 696,53 €
A202 Frais de cession	75,00 €
B101 MARCHÉ TRAVAUX INFRASTRUCTURES TF	1 004 765,55 €
B102 MARCHÉ TRAVAUX INFRASTRUCTURES TC1	- €
B103 MARCHÉ TRAVAUX INFRASTRUCTURES PSE 2	- €
B105 VEOLIA	142 545,45 €
B107 Travaux ERDF	11 510,74 €
C100 Etudes préliminaires :	20 580,67 €
C101 Etudes générales ZAC	77 301,26 €
C102 Assistance juridique	11 856,90 €
C105 Géomètre	38 460,00 €
C107 Géotechnique	25 249,20 €
C200 Maîtrise d'oeuvre	222 628,80 €
C201 Contrôle technique	- €
C202 Coordinateur santé sécurité	2 433,60 €
C301 Aléas et imprévus	6 000,00 €
E100 Impôts fonciers	16,00 €
E101 Frais financiers de trésorerie	6 451,84 €
E102 Frais divers	8 770,10 €
E103 Frais financiers sur emprunts	132 000,00 €
F101 Remunération forfaitaire	199 000,00 €
F102 Tâches d'acquisition	39 710,95 €
F103 Suivi technique, études et travaux	32 607,03 €
F104 Commercialisation	149 925,98 €
F105 Tâche de gestion financière	183 912,55 €
F106 Quitus	- €
G101 Carrefour d'accès à la RD 2085	382 917,27 €
2 RECETTES	4 026 860,00 €
A104 EHPAD (TVA 19,6%)	4 020 000,00 €
A109 Libre collectif	- €
C102 Subventions Conseil Régional	6 860,00 €
3 AMORTISSEMENT	- €
A100 Remboursement emprunt	- €
4 MOBILISATION	3 200 000,00 €
A100 Encaissement emprunt	3 200 000,00 €
5 PRODUITS	7 627,51 €
E100 Produits financiers	7 627,51 €
SOLDE	2 680 226,09 €

4.3 TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES 2015

N° d'ordre	Biens			Ancien propriétaire		Modalités d'acquisition / date				Prix	
	Nature	Surface	Dénomination	Nom	adresse	accord amiable	Préemption	Expropriation	Acte notarié	Principal	Indemnités
1	Terrain à bâtir	4 ha 51 a 73 ca - 52 59 m ² - 2 a 56 ca - 12 a 51 ca - 38 a 41 ca - 14 a 36 ca	CZ 4 - CZ 5 - CZ 6 - CZ 7 - CZ 8 - CZ 30	CASA		x			17/02/2014	1298002	

L'ensemble des décisions relatives à la cession des terrains par la CASA à la SPL SOPHIA sont intervenues en novembre et décembre 2013. L'acte notarié a été signé par les parties le 17 février 2014.

La cession des terrains par la CASA à la SPL SOPHIA a fait l'objet d'une décision du Bureau communautaire du 18.11.2013 et du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 16.12.2013.

En effet, afin de continuer la diversification du parc immobilier amorcée, de répondre à la demande en logements et d'anticiper les besoins futurs en matière de logements et d'équipements et donc de mener à bien le projet mixte dans le secteur dit des « Hauts de Roquefort », la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la Commune de Roquefort-les-Pins ont acquis au total 6,5 ha de terrains et ont initié la ZAC d'intérêt communautaire créée le 14.02.2011. Par délibération du 17 décembre 2012, le Conseil Communautaire a désigné la SPL SOPHIA en qualité de concessionnaire et a approuvé le contrat de prestations intégrées portant concession d'aménagement dans lequel figurent les bilans prévisionnels d'aménagement et le prix d'acquisition des terrains CASA pour un montant de 1 298 002 € HT et HC.

Les parcelles concernées sont cadastrées Commune de Roquefort-les-Pins : Le Sinodon-section CZ 4 pour 45 173 m², CZ 5 pour 5 259 m², CZ 6 pour 256 m², CZ 7 pour 1 251 m², CZ 8 pour 3841 m², chemin des Martels section CZ 30 pour 1 436 m² soit au total 57 216 m².

Au vu du communiqué de France Domaine n°2013-105V1861 en date du 08 octobre 2013 fixant à 1 830 000 euros HT la valeur vénale du bien, considérant que le prix de cession est calculé sur la base du prix des acquisitions auquel ont été rajoutés les divers frais supportés par la CASA (frais d'acte et travaux piste périmétrale) et afin de ne pas accentuer le coût de la charge foncière et au vu de l'intérêt public de cette opération d'aménagement qui comprend des équipements publics et des logements, le Bureau communautaire le 18 novembre 2013 et le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA le 16 décembre 2013 se sont prononcés favorablement à la vente à la SPL SOPHIA des parcelles cadastrées précitées pour un montant de 1 298 002 € HT et HC. Etant précisé que lors de l'acquisition de ces terrains aucune déduction n'avait été accordée au titre de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'acte notarié établi par Me MONIER a été signé le 17/02/2014.;

-Une première tranche de commercialisation a été engagée par la SPL SOPHIA à la demande de Monsieur le Maire de Roquefort-les-Pins et de la CASA en vue de la désignation d'un opérateur immobilier pour la réalisation d'un ensemble de constructions de 6750 m² de surface de plancher sur les ilots A1 et A2 comprenant :

- Une résidence seniors de 4 000m² de surface de plancher dont 30% en PLS, 50% PLUS et 20% PLAI
- Un ensemble de logements libres de 2750m² SP

En accord avec la CASA et la Commune de Roquefort-les-Pins, la Société Vinci Immobilier a été désignée pour assurer la réalisation d'une opération intégrée dans laquelle Habitat 06 intervient comme bailleur social et la Société Marianne Développement comme exploitant pour la résidence seniors. Le programme

à réaliser ainsi que les charges foncières qui s'élèvent à 4020000 € TTC (3350000 € HT), ont fait l'objet d'un accord de la CASA par courrier en date du 18 mars 2014.

Lors de la réunion du 18 avril 2014, le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a approuvé les termes de la promesse de vente établie par Me Monier. Celle-ci a été signée le 3 novembre 2014.

- Dans le prolongement de cette première vente, des contacts commerciaux ont été établis avec la Société anonyme d'HLM « Erilia » et « Les Nouveaux Constructeurs » en vue de la cession du solde de droits à bâtir pour les logements pour les flots B1 et B2.

Les négociations avec la Commune de Roquefort-les-Pins et la CASA d'une part, et avec les deux acquéreurs pressentis d'autre part, ont abouti à des changements significatifs dans le programme et le plan masse.

Le programme comporte un nombre total de 161 logements (hors résidence seniors) décomposés comme suit :

- Logements libre (accession) : 86 (dont 27 individuels)
- Logements en accession à pris maîtrisé : 25
- PSLA : 10
- Logements locatifs sociaux : 40

A partir de ces éléments, les Sociétés Erilia et Les Nouveaux Constructeurs ont adressé à la SPL des offres suivantes :

ERILIA

	Shab	SDP	Charge Foncière H.T. / m² SDP	Prix d'acquisition H.T.
25 en accession à coût maîtrisé	1 500 m²	1 667,60 m²	500 €	833 333 €
10 PSLA	600 m²	667,60 m²	400 €	266 667 €
40 Logements sociaux	2 600 m²	2 888,80 m²	350 €	1 011 111 €
TOTAL	4 700 m²	5 222,00 m²		2 111 111 €

Les Nouveaux Constructeurs :

Logements en accession libre	Surface de Plancher	Charge foncière	Prix d'acquisition HT
Collectif	867 m²	550 € / m² SDP	476 850 €
Individuel	2 447 m²	670 € / m² SDP	1 639 490 €
Total	3 314 m²		2 116 340 €

Ces offres ont été acceptées par la CASA par courriers en date du 17 novembre 2014.

Lors de la réunion du 1^{er} décembre 2014, le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a approuvé les termes de des promesses de vente établies par Me Chicha. Celles-ci ont été signées le 11 décembre 2014.

Les surfaces de plancher inscrites dans le permis de construire, pour Les Nouveaux Constructeurs, ont évolué comme suit :

- Collectif : 918 m² de SP
- Individuel : 2454 m² de SP

La surface de plancher s'élève à 3372 m² soit un montant total de 2 149 080 € HT. Un avenant modificatif à la promesse de vente est en cours de rédaction par Maître CHICHA (notaire de la SPL SOPHIA).

Pour ERILIA, il n'y a pas de modification du prix inscrit à la promesse de vente.

Un avenant modificatif est en cours de rédaction afin de notifier à ERILIA et LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS de la prorogation des délais inscrits dans la promesse de vente. Un courrier a été transmis à ERILIA et LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS le 16 février 2016.

4.4 NOTE DE CONJONCTURE SUR LES CONDITIONS PHYSIQUES ET FINANCIERES DE REALISATION DE L'OPERATION EN 2015 COMPAREES AUX PREVISIONS INITIALES ET SUR LES PREVISIONS DE L'ANNEE A VENIR

-La cession des terrains par la CASA à la SPL SOPHIA a fait l'objet d'une décision du Bureau communautaire du 18.11.2013 et du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 16.12.2013.

En effet, afin de continuer la diversification du parc immobilier amorcée, de répondre à la demande en logements et d'anticiper les besoins futurs en matière de logements et d'équipements et donc de mener à bien le projet mixte dans le secteur dit des « Hauts de Roquefort », la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la Commune de Roquefort-les-Pins ont acquis au total 6,5 ha de terrains et ont initié la ZAC d'intérêt communautaire créée le 14.02.2011. Par délibération du 17 décembre 2012, le Conseil Communautaire a désigné la SPL SOPHIA en qualité de concessionnaire et a approuvé le contrat de prestations intégrées portant concession d'aménagement dans lequel figurent les bilans prévisionnels d'aménagement et le prix d'acquisition des terrains CASA pour un montant de 1 298 002 € HT et HC.

Les parcelles concernées sont cadastrées Commune de Roquefort-les-Pins : Le Sinodon-section CZ 4 pour 45 173 m², CZ 5 pour 5 259 m², CZ 6 pour 256 m², CZ 7 pour 1 251 m², CZ 8 pour 3841 m², chemin des Martels section CZ 30 pour 1 436 m² soit au total 57 216 m².

Au vu du communiqué de France Domaine n°2013-105V1861 en date du 08 octobre 2013 fixant à 1 830 000 euros HT la valeur vénale du bien, considérant que le prix de cession est calculé sur la base du prix des acquisitions auquel ont été rajoutés les divers frais supportés par la CASA (frais d'acte et travaux piste périmétrale) et afin de ne pas accentuer le coût de la charge foncière et au vu de l'intérêt public de cette opération d'aménagement qui comprend des équipements publics et des logements, le Bureau communautaire le 18 novembre 2013 et le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA le 16 décembre 2013 se sont prononcés favorablement à la vente à la SPL SOPHIA des parcelles cadastrées précitées pour un montant de 1 298 002 € HT et HC. Etant précisé que lors de l'acquisition de ces terrains aucune déduction n'avait été accordée au titre de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'acte notarié établi par Me MONIER a été signé le 17/02/2014. ;

-La commercialisation est conclue et comprend une résidence seniors (4000 m² SP) ainsi que des logements libres (2750 m²) a fait l'objet d'une offre de la part du Groupement Marianne Développement/Habitat 06/ Vinci Immobilier par courrier en date du 18 février 2014 adressé à la SPL SOPHIA.

Cette offre a été validée dans son principe par Monsieur le Maire de Roquefort-les-Pins.

Une demande d'accord préalable accompagnée de la proposition commerciale et du projet de résolution correspondant au Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 18.04.2014 a été transmise par la SPL SOPHIA à la CASA le 18 mars 2014 ainsi qu'à Monsieur le Maire de Roquefort-les-Pins.

Le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a approuvé cette cession dans sa séance du 18 avril 2014. La promesse de vente a été signée le 3 novembre 2014 (Me MONIER notaire)

-Des droits à bâtir (hors équipements) pour une surface de plancher totale de 8536 m² ont fait l'objet de deux promesses de vente distinctes et indivisibles établies par Me Chicha et signées le 11 décembre 2014. Lors de la réunion du 1^{er} décembre 2014, le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a approuvé les termes de des promesses de vente établies par Me Chicha notaire. Celles-ci ont été signées le 11 décembre 2014.

- Un échange sans soulte de parcelles entre la Commune de Roquefort-les-Pins et la SPL SOPHIA est en cours de finalisation par Maître CHICHA. L'accord a été donné par la CASA en date du 14 décembre 2015. La commune a approuvé l'échange sans soulte des terrains par délibération du 14 décembre 2015.

4.5 BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION D'AVANCE

La CASA n'ayant pas mis en place une avance de trésorerie pour cette opération et la réalisation de l'aménagement de la ZAC par la SPL SOPHIA impliquant que le concessionnaire réalise un financement d'un montant de 3 200 000€, la SPL SOPHIA a engagé, afin de souscrire un emprunt, en partenariat étroit avec les services de la CASA, des négociations en 2013 avec des organismes bancaires.

À l'issue d'une consultation réalisée auprès de 8 établissements bancaires et de la Caisse des Dépôts, ainsi que dans le prolongement de la décision du bureau communautaire du 24 juin 2013, le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a décidé dans sa séance en date du 1^{er} juillet 2013, de retenir l'offre du *Crédit Coopératif*.

La banque subordonnant son concours à la condition que la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis accorde sa garantie à hauteur de 80% de l'emprunt contracté, le bureau communautaire du 24 juin 2013 a octroyé cette garantie.

Les caractéristiques du prêt consenti par le *Crédit Coopératif* pour l'opération précitée, sont les suivantes :

Caractéristiques du prêt	
Montant du prêt	3 200 000 €
Durée maximum	6 ans
Mode d'amortissement du capital	In fine
Périodicité des échéances en intérêts	Trimestrielle
Remboursement anticipé	Exonération d'indemnités
Taux d'intérêt fixe actuariel annuel	2,00 %
Base de calcul des intérêts	360/360
Versement	Intégral avant le 11/11/2013
Souscription au capital du <i>Crédit Coopératif</i>	Néant (statut SPL)
Commission d'engagement	Exonération
Frais de dossier	0,20% du montant, plafonnés à 4 000 € TTC

L'ensemble de ces conditions financières s'entendent sous réserve de la domiciliation des flux bancaires de l'opération financée dans les livres du *Crédit Coopératif*.

Un compte-courant spécifique à l'opération d'aménagement a été ouvert.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Par conséquent, et après avoir recueilli le 17 juin 2013 l'accord de la Commune de Roquefort-les-Pins, le Conseil d'Administration dans sa séance du 1^{er} juillet 2013 a :

- retenu l'offre du *Crédit Coopératif* aux conditions précitées ;
- souscrit un emprunt à hauteur de 3 200 000 euros ;
- pris acte de la garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à hauteur de 80% de l'emprunt contracté.

Le contrat de prêt a été signé par Monsieur le Président de la CASA et Monsieur le Président Directeur Général de la SPL SOPHIA le 29 novembre 2013.

Cet emprunt a été utilisé pour financer les études pour un montant de 34624€,85 et la rémunération de la SPL SOPHIA pour un montant de 49624.85€ soit une somme totale de 83836,67 €.

Une ligne de crédit au Crédit Coopératif :

Par délibération du 17 décembre 2012, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a désigné la SPL SOPHIA concessionnaire d'aménagement dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées (CPI). Le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a approuvé ledit CPI de concession d'aménagement dans sa séance du 13 décembre 2012.

L'aménageur est engagé, au titre du contrat d'aménagement, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de la signature de la concession.

A l'issue d'une consultation réalisée auprès de 8 établissements bancaires et de la Caisse des Dépôts, ainsi que dans le prolongement de la décision du bureau communautaire du 24 juin 2013, le conseil d'administration de la SPL SOPHIA dans sa séance du 1^{er} juillet 2013, a décidé de retenir l'offre du *Crédit Coopératif* et souscrit ainsi un contrat de prêt à hauteur de 3 200 000€. La banque subordonnant son concours à la condition que la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis accorde sa garantie à hauteur de 80% de l'emprunt contracté, le bureau communautaire du 24 juin 2013 a octroyé cette garantie.

L'ensemble de ces conditions financières s'entendent sous réserve de la domiciliation des flux bancaires de l'opération financée dans les livres du *Crédit Coopératif*.

Par offre ci-jointe en date du 1^{er} juin 2015 le Crédit Coopératif a proposé l'ouverture d'une ligne de crédit selon les caractéristiques suivantes :

- Montant de l'autorisation 1 500 000 €
- Echéance : 12 mois (renouvelable)
- Conditions financières :
- Euribor 3 mois : +1,30 %
- Commission d'engagement : 0,20 %/an du montant de l'autorisation
- Intérêts perçus trimestriellement à terme échu

Par conséquent, et après avoir recueilli le 19 juin 2015 l'accord de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident à l'unanimité des présents et représentés :

- D'OUVRIR une ligne de crédit relais sous forme d'un découvert individualisé auprès du *Crédit Coopératif* aux conditions précitées ;
- D'AUTORISER Monsieur le Président Directeur Général à signer les documents correspondants

4.6 COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES, DE L'ECHEANCIER DE CES SUBVENTIONS ET DE LEUR ENCAISSEMENT EFFECTIF

L'opération a bénéficié d'une subvention publique du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur pour l'étude d'une chaufferie bois d'un montant de 6 860 € au cours de l'année 2015.

5- DEPENSES ET RECETTES D'OPERATION CUMULEES AU 31 DECEMBRE 2015

Intitulé	Règlements en M€
1 DEPENSES	4 554 261,42 €
A100 Foncier CASA	1 296 002,00 €
A102 Foncier - TVA payée au trésor	531 844,00 €
A200 Frais d'acquisition (notaires et enregistrements)	25 696,53 €
A202 Frais de cession	75,00 €
B101 MARCHÉ TRAVAUX INFRAS TF	1 004 765,55 €
B102 MARCHÉ TRAVAUX INFRAS TC1	- €
B103 MARCHÉ TRAVAUX INFRAS PSE 2	- €
B105 VEOLIA	142 545,45 €
B107 Travaux ERDF	11 510,74 €
C100 Etudes préliminaires :	20 580,67 €
C101 Etudes générales ZAC	77 301,26 €
C102 Assistance juridique	11 856,90 €
C105 Géomètre	38 460,00 €
C107 Géotechnique	25 249,20 €
C200 Maîtrise d'oeuvre	222 628,80 €
C201 Contrôle technique	- €
C202 Coordinateur santé sécurité	2 433,60 €
C301 Aléas et Imprévus	6 000,00 €
E100 Impôts fonciers	16,00 €
E101 Frais financiers de trésorerie	6 451,84 €
E102 Frais divers	8 770,10 €
E103 Frais financiers sur emprunts	132 000,00 €
F101 Remunération forfaitaire	199 000,00 €
F102 Tâches d'acquisition	39 710,95 €
F103 Suivi technique, études et travaux	32 607,03 €
F104 Commercialisation	149 925,98 €
F105 Tâche de gestion financière	183 912,55 €
F106 Quitus	- €
G101 Carrefour d'accès à la RD 2085	382 917,27 €
2 RECETTES	4 026 860,00 €
A104 EHPAD (TVA 19,6%)	4 020 000,00 €
A109 Libre collectif	- €
C102 Subventions Conseil Régional	6 860,00 €
3 AMORTISSEMENT	- €
A100 Remboursement emprunt	- €
4 MOBILISATION	3 200 000,00 €
A100 Encasement emprunt	3 200 000,00 €
5 PRODUITS	7 627,51 €
E100 Produits financiers	7 627,51 €
SOLDE	2 680 226,09 €

6- CONJONCTURE AU 31 MARS 2016

- Des avenants modificatifs aux promesses de ventes ERILIA et LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS sont en cours de rédaction par notre notaire. Il sera stipulé la prorogation des délais de signature de l'acte authentique au plus tard au 31 juillet 2016. Pour LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, une modification du prix de vente en raison de l'évolution des surfaces de plancher sera apportée.
- Finalisation de la Maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la Salle de Quartier.

Approuvé à l'unanimité par les membres du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA dans sa séance du 25 avril 2016

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 27/06/2016
Numéro : CC.2016.065
Nature : DE - Deliberations
Objet : Roquefort les Pins - ZAC les Hauts de Roquefort - Concession d'aménagement - Compte rendu annuel d'activité 2015
Matière : 8.4 - Amenagement du territoire

Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 111249287
Référence envoi : IDF2016-07-04T17-05-52.00
Envoyé le : 04/07/2016
à (TU) : 15h06:13

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 04/07/2016
Identifiant : 006-240600585-20160627-AOI_6248-DE

Acte reçu

Date : 27/06/2016
Numéro interne : AOI_6248
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 4
Objet : Roquefort les Pins - ZAC les Hauts de Roquefort - Concession d'aménagement - Compte rendu annuel d'activité 2015
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20160627-AOI_6248-DE-1-1_1.pdf

Annexes

Nombre : 1
006-240600585-20160627-AOI_6248-DE-1-1_2.pdf