

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 : 20

Objet de la délibération : Direction
Aménagement Environnement - ZAC Les
Hauts de Roquefort sise à Roquefort les
Pins - Compte rendu annuel 2016
d'activités de la concession
d'aménagement

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2017.119

Date de la convocation :
Le 03/10/2017

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **20 OCT. 2017**

de la réception s/Préfecture
en date du **20 OCT. 2017**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services


Stéphane PINTRE

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

Séance du 09 octobre 2017

L'an deux mil dix-sept et le 09 octobre 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 octobre, 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, Lionnel LUCA, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Christine SYLVESTRE, Michèle MURATORE, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Marie BENASSAYAG, Elisabeth JANIN, Bernard MONIER, Claudine MAURY, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Albert CALAMUSO, Patrick CHAGNEAU, Yves DAHAN, Marina LONVIS, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Eric DUPLAY, Serge AMAR, Martine BONNEAU, Christophe ETORE, Michel BERTRAND, Béatrice VIGNOLO, Martine SAVALLI, Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Valérie TIERAN-GNONI, Laurent COLLIN, Barbara LANCE, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Déborah MINEI, Matthieu GILLI

PROCURATIONS :

Marc DAUNIS à Christophe ETORE, Richard THIERY à Gérald LOMBARDO, René TRASTOUR à Jean-Paul ARNAUD, André-Luc SEITHER à Patrick DULBECCO, Michel VIANO à Henri GANNARD

ABSENTS :

Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Claude BERENGER, Joseph VALETTE, Angèle MURATORI, Anne-Marie BOUSQUET, Cléa PUGNAIRE, Anne-Marie DUMONT, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Abderrazak SALOUH, Anne CHEVALIER, Khéra BADAOU, 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.

Matthieu GILLI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Monsieur LEONETTI,

Par délibération n°CC.2009.008 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 cette 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 n°CC.2012.012 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 (délibération n°CC.2012.129) 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.

Par délibération n°CC.2013.124, 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. »

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 3 avril 2017.

Par conséquent, il est proposé Conseil communautaire d'approuver le compte-rendu annuel 2016 de la concession d'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » sise à Roquefort-les-Pins, joint en annexe.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, APPROUVE le compte-rendu annuel 2016 de la concession d'aménagement de la ZAC d'intérêt communautaire « Les Hauts de Roquefort » sise à Roquefort-les-Pins, joint en annexe.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 09 octobre 2017
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

2016

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE.....	2
1. MISSIONS ET ORGANISATION GENERALE	6
1. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE :	6
2. ORGANISATION GENERALE :	8
a) Au niveau opérationnel,.....	9
b) Au niveau structurel,.....	9
2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION	9
3. EVOLUTION DE L'OPERATION ET ACTIVITE 2016.....	14
4. BILAN D'OPERATION	22
4.1 PLAN GLOBAL DE TRESORERIE AU 31/12/2016.....	23
4.2 TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES 2016	24
4.3 NOTE DE CONJONCTURE SUR LES CONDITIONS PHYSIQUES ET FINANCIERES DE REALISATION DE L'OPERATION EN 2016 COMPAREES AUX PREVISIONS INITIALES ET SUR LES PREVISIONS DE L'ANNEE A VENIR	25
4.4 BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION D'AVANCE	26
4.5 COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES, DE L'ECHEANCIER DE CES SUBVENTIONS ET DE LEUR ENCAISSEMENT EFFECTIF	26
5- DEPENSES ET RECETTES D'OPERATION CUMULEES AU 31 DECEMBRE 2016	27
6- CONJONCTURE AU 31 MARS 2017	28

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 000m² 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 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 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 autant 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 et partenaires de l'opération ;

b) Au niveau structurel,

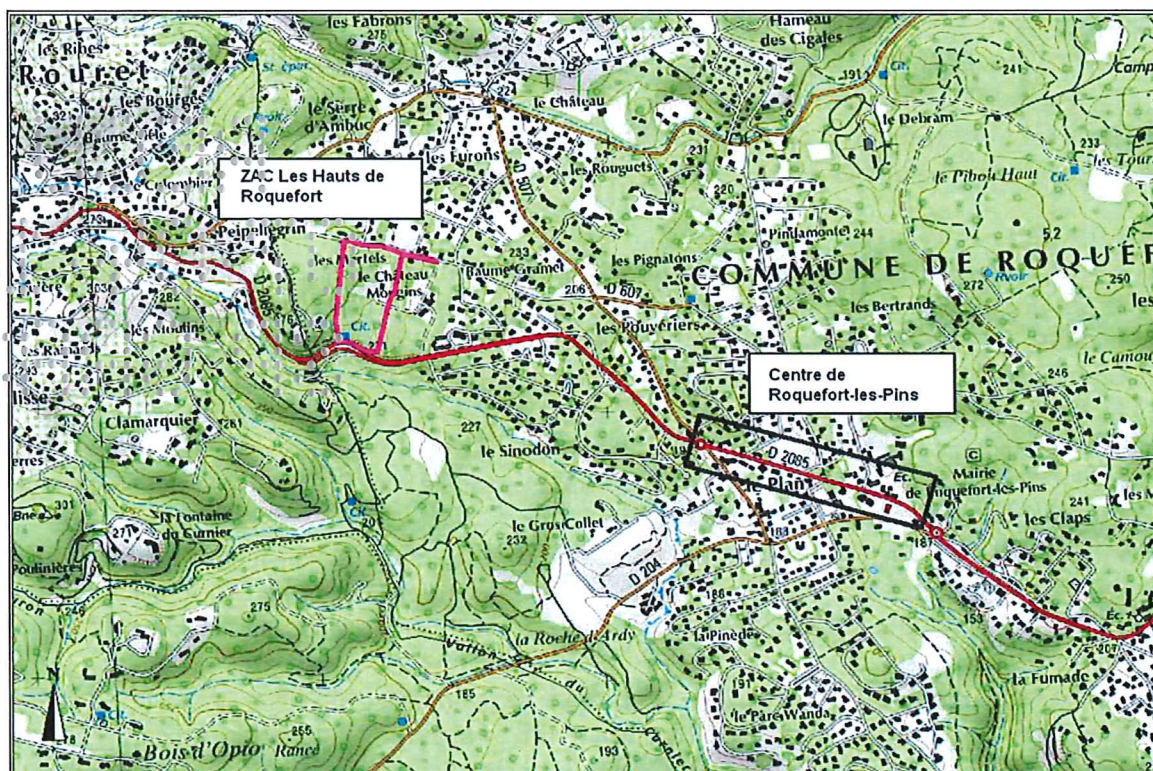
- En application de l'article 29 des statuts de la SPL SOPHIA et de l'article 3 du Règlement Intérieur de la Société : « Aucun contrat ne pourra être conclu sans l'accord écrit de la collectivité actionnaire membre du Conseil d'administration, en sus de la signature du Président Directeur général »
- 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.



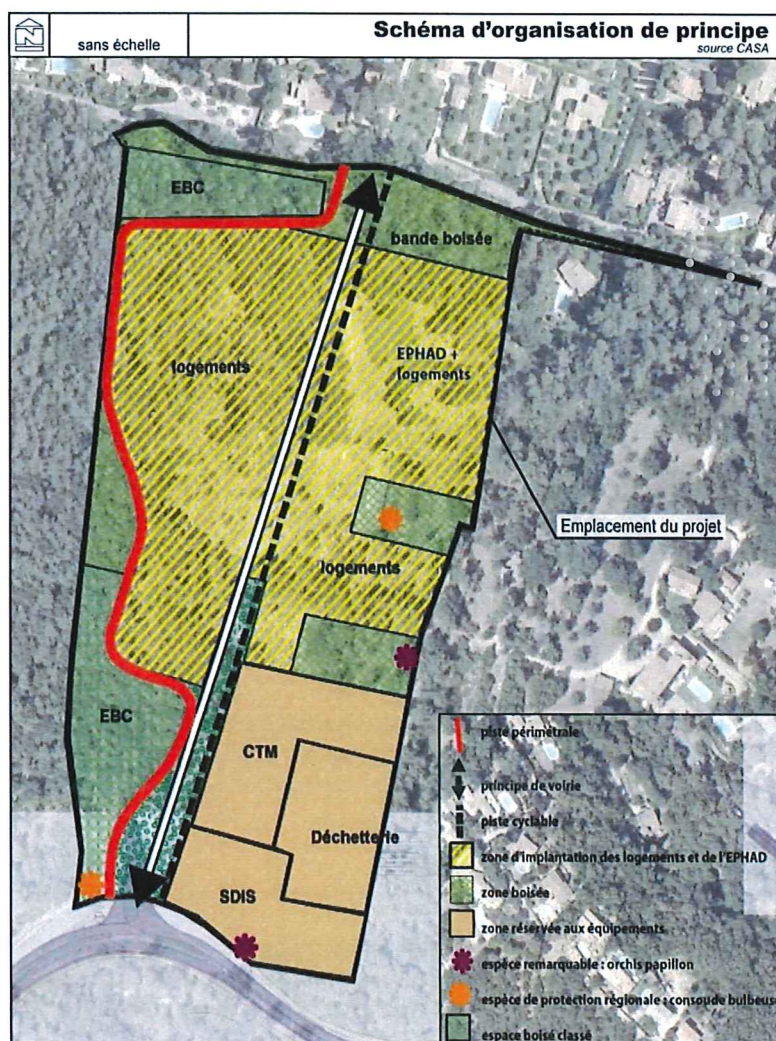
La SPL Sophia a été sollicitée afin de conduire l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée par le Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2012.

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



ROQUEFORT
LES PINS
CASA

Les modalités de la concertation publique de la ZAC ont été définies par le Conseil communautaire le 29 juin 2009. Le bilan de cette concertation, lancée le 1^{er} septembre 2009, a été approuvé lors du Conseil Communautaire du 14 février 2011.

Une étude d'impact a été réalisée par le bureau d'étude SEGC Foncier en 2009 et 2010. Cette étude, incluant l'avis favorable de l'Autorité Environnementale en date du 30/09/2010, a été soumise à la concertation publique réglementaire.

Par arrêté en date du 17 décembre 2012, le Président de la CASA a décidé de soumettre à une enquête publique la déclaration de projet d'intérêt général de la ZAC Les Hauts de Roquefort emportant mise en compatibilité du POS de la Commune de Roquefort les Pins.

Par délibération en date du 17 décembre 2012 le Conseil Communautaire a décidé de désigner la SPL SOPHIA en qualité de concessionnaire d'aménagement de la ZAC.

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.

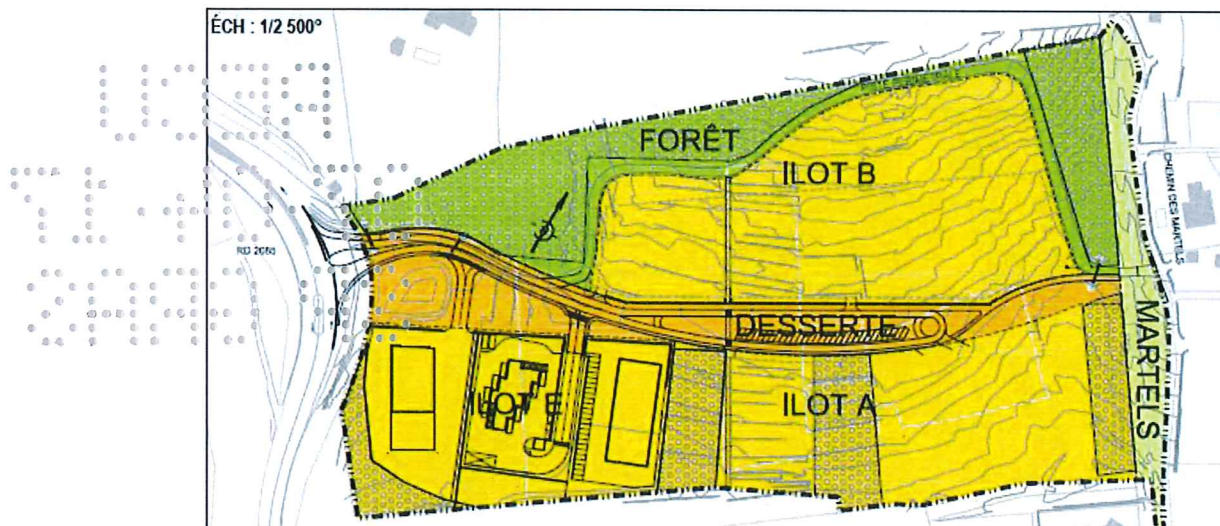
Programme d'aménagement au dossier de réalisation

- 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

Repérage et affectation des ilots



Surface de la ZAC	68 070 m ²
ILOT E	11 700 m ²
ILOT A	15 400 m ²
ILOT B	17 270 m ²
DESSERTE	8 650 m ²
FORET	11 450 m ²
CHEMIN DES MARTELS	3600 m ²

Parti d'aménagement paysager



3. EVOLUTION DE L'OPERATION ET ACTIVITE 2016

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 ;

-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 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.

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 îlots 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.

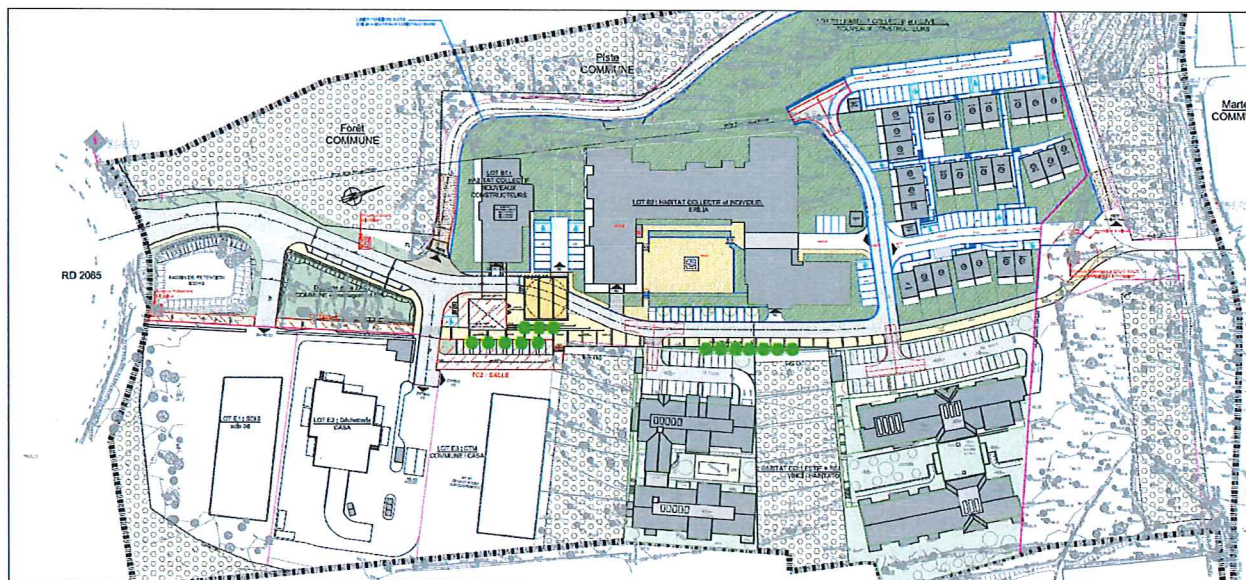
Le programme de logements issu de cette concertation s'établit comme suit :

LOT	PROMOTEUR	GESTIONNAIRE	NOMBRE DE LOGEMENTS					
			TOT	LIBRES	APM	PSLA	LLS	
LNC		COPRO	14	14				161
ERILIA		ERILIA	57	0	25	10	40	
ERILIA		COPRO	18					
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 HT/m2 SDP	Prix d'acquisition HT
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	1 888,80 m2	350 €	1 011 111 €
TOTAL	4 700 m2	5 222,00 m2		2 111 111 €

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (logements en accession libre)	SDP	Charge Foncière	Prix d'acquisition HT
Collectif	867 m ²	550 € m ² SDP	476 850 €
Individuel	2 447 m ²	670 € m ² 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.

- La première tranche de commercialisation des îlots 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.

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 :

- 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.

VINCI :

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 masse 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 Eric MELE Vice-Président de la CASA, 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 seniors, 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 déchetterie 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-EUROF TP-TEF 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.



08 septembre 2015



06 octobre 2015



17 novembre 2015



15 décembre 2015



19 janvier 2016



17 février 2016



01 mars 2016

ACTIVITE EN 2016

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.

L'administratrice représentant la CASA à la SPL SOPHIA (contrôle analogue des élus représentants le groupement de collectivités) est Madame Marguerite BLAZY.

Chaîne comptable de traitement de l'opération via le logiciel PROGISEM de gestion des opérations :

- Reprise de toute l'antériorité comptable de l'opération et saisie dans le logiciel par la chargée du suivi comptable et financier des opérations
- En temps réel, engagements comptables par la chargée du suivi comptable et financier des opérations avec visa des chargés d'opérations puis de la Directrice générale déléguée (pour les montants inférieurs à 90 000€) ou du Président Directeur Général (pour les montants supérieurs à 90 000€)
- Contrôle et validation des saisies par le cabinet d'expertise comptable Sémaphores

Comptes certifiés par Monsieur le Commissaire aux Comptes

Travaux d'infrastructures internes à la ZAC :

- Les travaux ont démarré le 29/06/15 pour 13 mois contractuels

- Terrassements en tranchée profondes terminés, pose des réseaux profonds en cours de finition (eau pluviale, eaux usées)
- Pose des réseaux concessionnaires en cours : GRDF, eau potable, défense incendie.
- Pose des fourreaux pour ERDF et télécom en cours.
- Arrivée des postes de transformation première semaine d'avril
- 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. La salle de quartier a été intégrée au programme des équipements publics de la ZAC.
- 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.
- La Déchetterie : intégration transfo dans lot CASA : travaux programmés 09/2016. Dépôt PC fait le 18/12/15. Travaux septembre 2016
- Mission MOE SALLE DE QUARTIER : EN ATTENTE ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
- TC2A affirmée. ACTOM travaille sur un bon compromis entre projet GRACIA et budget disponible.
- Planning détaillé de fin : bassin, bordures, OPR, DOE, ouverture de la voie aux promoteurs, ERDF : point à faire
- Rédaction des actes de vente **pour LNCSA et ERILIA : signature en septembre 2016**
- **Cession des terrains à ERILIA et Les Nouveaux Constructeurs le 15 septembre 2016 ;**
- Remboursement anticipé de l'emprunt de 3 200 000 € auprès du Crédit coopératif avant le 28 novembre 2016 ;
- PC déchetterie délivré, démarrage des travaux
- PC Centre Technique Municipal délivré, travaux en cours
- Etude en cours par le SDIS sur la réalisation du centre de secours
- Mission MOE SALLE DE QUARTIER : commande signée.
- OPR le 02/08/16 EXE4 et EXE5 à produire dans la foulée, EXE6 à faire par SPL FAIT le 05/08/16. Levée de réserves TF faite le 15/11/16. En attente EXE8 et EXE9
- **Constat d'huissier le 05/08/16. Nouveau constat demandé pour le 16/11/16**
- **PV de remise des ouvrages à la Ville : transmis pour information à CASA – Ville le 29/07/16. Envoi officiel le 05/08/16 + envoi officiel à la CASA le 26/10/16**
- Sinistre sur réseau VEOLIA eau potable survenu le 09/11/16. En attente retour VEOLIA pour prise en charge des réparations (affaissement enrobé, déplacement caniveau et bordures, mur technique affaissé)





Point au 23.01.2017 :

- DGD Tranche Ferme en cours de préparation.
- PRO-DCE SALLE DE QUARTIER ; études à lancer
- Mur de clôture NICOLAI au droit du projet VINCI : Consultation faite. En attente date de lancement commande et travaux – commande lancée le 20/01/2017.
- Organisation accès lots depuis voirie neuve : convention signée par les 3 promoteurs et la CASA (en décembre 2016). En attente signature par Ville.
- Demande d'Accord Préalable : PC Maison de quartier transmis à la CASA le 24.01.2017

Un avenant au CPI de concession d'aménagement a été approuvé lors du Bureau Communautaire du 25 avril 2016 et du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 25 avril 2016. L'avenant n°3 au CPI de concession d'aménagement porte sur les articles suivants :

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

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

Celles-ci sont les suivantes :

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

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

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

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

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

Rémunération perçue :	
Cumul 2014	2015
351 823	337 677

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

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

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

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 :

		MODE DE CALCUL			MONTANT € HT	TVA		MONTANT € TTC
		QUANTITE	UNITE	PU € HT		Taux	Montant	
1	LIBERATION DES SOLS				1 350 440		5 296	1 355 736
11	Acquisition des terrains	58 682	m2		1 323 961			1 323 961
11a	Foncier CASA	55 780	m2	23,27	1 298 001	0,00	0	1 298 001
11b	Foncier Commune (partie nécessaire aux infras)	2 902	m2	-	0	0,00	0	0
11c	Frais d'acquisition	2,00	% du prix des terrains		25 960		0	25 960
12	Démolitions évacuation stockage			Fl	0	20,00	0	0
13	Autres frais de libération							
13a	- Frais de portage casa	5,00	% du prix des terrains (1% par an)		0			0
13b	Diagnostic archéologique	0,51		38 500	0			0
14	Aléas et Imprévus	2	% HT de HT 11+12+13		26 479	20,00	5 296	31 775
2	TRAVAUX D'AMENAGEMENT				2 900 058		580 012	3 480 069
	TRAVAUX				2 685 239	20,00	537 048	3 222 286
21	MARCHE TRAVAUX INFRASTRUCTURE				2 243 631	20,00	448 726	2 692 357
22	MARCHE TRAVAUX INFRASTRUCTURE TC1				177 808	20,00	35 562	213 369
23	MARCHE TRAVAUX INFRASTRUCTURE PSE2				68 300	20,00	13 660	81 960
24	ORANGE				3 000	20,00	600	3 600
25	VEOLIA				175 000	20,00	35 000	210 000
26	ETUDES ERDF				7 500	20,00	1 500	9 000
27	TRAVAUX ERDF				10 000	20,00	2 000	12 000
28	Divers et Imprévus			8 % HT des travaux	214 819	20,00	42 964	257 783
3	HONORAIRES PRESTATAIRES				587 898		117 580	705 478
31	Etudes préliminaires :			Convention	20 000	20,00	4 000	24 000
32	Etudes générales ZAC			Convention	95 000	20,00	19 000	114 000
33	Assistance juridique			Convention	30 000	20,00	6 000	36 000
34	Défrichement pour fouilles archéo				20 000	20,00	4 000	24 000
351	Maîtrise d'œuvre			Marché	285 000	20,00	57 000	342 000
352	Ordonnancement Pilotage Coordination			0,00 inclus dans la mission MOEU urbaine	0	20,00	0	0
353	Assistance Archi. études projets acquéreurs			Provision	0	20,00	0	0
354	Géomètre			Convention	35 000	20,00	7 000	42 000
355	Etude géotechnique			Convention	40 000	20,00	8 000	48 000
36	Contrôle technique				2 600	20,00	520	3 120
37	Coordinateur santé sécurité			0,20 % HT de HT 2	5 800	20,00	1 160	6 960
38	Assurance			0,50 % HT de HT Trav.	13 426	20,00	2 685	16 111
39	Aléas et Imprévus			8,00 % HT de HT 32 à 38	41 072	20,00	8 214	49 286
4	ACTUALISATIONS-REVISIONS				25 879		5 176	31 055
41	Libération des sols			0 % HT de HT 1	0	20,00	0	0
42	Travaux d'aménagement			1 % HT de HT 2	20 000	20,00	4 000	24 000
43	Honoraires			1 % HT de HT 3	5 879	20,00	1 176	7 055
5	SOUS-TOTAL - 1+2+3+4				4 864 275		708 063	5 572 338
6	CHARGES ANNEXES				334 577		6 000	340 577
61	Impôts fonciers			2,00 % HT du cout d'acquisition	25 960			25 960
62	Frais financiers de trésorerie			5,00 % de TTC 5	278 617			278 617
63	Autres frais (publicité, bomages, constats ...)			Fl	30 000	20,00	6 000	36 000
7	SOUS-TOTAL - 5+6				5 198 852		714 063	5 912 915
8	PARTICIPATIONS				1 520 000		0	1 520 000
81	Participation groupe scolaire 3 classes	3	300 000	€HT	900 000			900 000
82	Carrefour d'accès à la RD 2085	80%	400 000	€HT	320 000			320 000
83	Salle de quartier	100%	300 000		300 000			300 000
9	SOUS-TOTAL - 7+8				6 718 852		714 063	7 432 915
10	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE				1 019 855		0	1 019 855
101	Négociations foncières			3% des acquits. TTC	38 766			38 766
102	Commercialisation			3% des cessions TTC (121 à 125) hors divers et imprévus	268 499			268 499
103	Mission de réalisation			4,8% du total travaux HT (2+3+82+83) hors divers et imprévus	165 450			165 450
104	Gestion administrative, comptable et financière			2% (1p+2+3+4+6p+8p+12p+11b+11c+12+13b+14+2+3+4+6+82+128)	269 975			269 975
105	Rémunération forfaitaire			Cf. Av N°2	240 000			240 000
106	Quitus :			0,5% des dépenses TTC (7+8)	37 165			37 165
11	TOTAL CHARGES				7 738 706		714 063	8 452 769

12	RECETTES							
	Cessions de charges foncières							
121	LLS (TVA 5,5%)	2 889	m² SP	350	1 011 111	5,5%	55 611	1 066 722
122	PSLA (TVA 5,5%)	667	m² SP	400	266 667	5,5%	14 667	281 333
123	ACCESSION MAITRISEE (TVA 20%)	1 667	m² SP	500	833 333	20,0%	166 667	1 000 000
124	LIBRE COLL. (TVA 20%)	3 668	m² SP	550	2 017 400	20,0%	403 480	2 420 880
	LIBRE INDIV. (TVA 20%)	2 454	m² SP	670	1 644 180	20,0%	328 836	1 973 016
125	RESIDENCE POUR SENIORS (TVA 20%)	4 000	m² SP	460	1 840 000	20,0%	368 000	2 208 000
126	Foncier cédé à la commune pour CTM -	2 952	m² foncier		0	20,0%	0	0
127	Foncier cédé pour déchetterie - 150 m² SDP	1 692	m² foncier	23	39 373	20,0%	7 875	47 247
128	Tot	15 344	m² SP		7 652 064		1 337 260	8 949 952
	Participations financières et subventions							
129	Centre de secours SDIS sur terrain commune	1 350	m² SP	0	0	0,0%	0	0
130	Déchetterie CASA sur foncier commune	260	m² SP	0	0	0,0%	0	0
	Subvention étude bois énergie				6 880			6 880
	Tot	1 550	m² SP		6 880		0	6 880
131	Participations CASA -				137 087	0,0%	0	137 087
	TVA résiduelle						-623 198	-623 198
	TOTAL RECETTES				7 796 011		714 063	8 470 701
	Marge				57 305			

4.1 PLAN GLOBAL DE TRESORERIE AU 31/12/2016

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

Intitulé	BILAN HT	Réalisé HT	Réalisé TTC	Réglé HT	Réglé TTC
1 DEPENSES	7 738 706,00 €	5 717 292,83 €	7 177 941,36 €	5 656 351,83 €	7 126 065,36 €
A LIBERATION DES SOLS	1 349 495,32 €	1 327 788,87 €	2 140 345,63 €	1 327 788,87 €	2 140 345,63 €
A100 Foncier CASA	1 298 002,00 €	1 298 002,00 €	1 298 002,00 €	1 298 002,00 €	1 298 002,00 €
A102 Foncier - TVA payée au trésor	- €	- €	809 334,00 €	- €	809 334,00 €
A200 Frais d'acquisition (notaires et enregistrements)	24 960,00 €	29 711,87 €	32 934,63 €	29 711,87 €	32 934,63 €
A202 Frais de cession	1 000,00 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €
B TRAVAUX D'AMENAGEMENT	2 900 058,00 €	2 500 800,22 €	3 000 960,26 €	2 500 800,22 €	3 000 960,26 €
B101 MARCHE TRAVAUX INFRAS TF	2 243 631,00 €	2 219 754,82 €	2 663 705,78 €	2 219 754,82 €	2 663 705,78 €
B102 MARCHE TRAVAUX INFRAS TC1	177 808,00 €	- €	- €	- €	- €
B103 MARCHE TRAVAUX INFRAS PSE 2	68 300,00 €	68 250,00 €	81 900,00 €	68 250,00 €	81 900,00 €
B104 ORANGE	3 000,00 €	- €	- €	- €	- €
B105 VEOLIA	182 036,76 €	181 343,46 €	217 612,15 €	181 343,46 €	217 612,15 €
B106 Etudes ERDF	7 500,00 €	- €	- €	- €	- €
B107 Travaux ERDF	10 000,00 €	9 592,28 €	11 510,74 €	9 592,28 €	11 510,74 €
B111 Aléas et imprévus	207 782,24 €	21 859,66 €	26 231,59 €	21 859,66 €	26 231,59 €
C HONORAIRES PRESTATAIRES	587 898,00 €	413 627,25 €	496 216,23 €	408 952,25 €	490 606,23 €
C100 Etudes préliminaires :	20 000,00 €	17 169,56 €	20 580,67 €	17 169,56 €	20 580,67 €
C101 Etudes générales ZAC	95 000,00 €	64 498,19 €	77 301,26 €	64 498,19 €	77 301,26 €
C102 Assistance juridique	30 000,00 €	10 255,00 €	12 288,90 €	10 255,00 €	12 288,90 €
C103 Défrichement pour fouilles archéo	20 000,00 €	- €	- €	- €	- €
C105 Géomètre	35 000,00 €	35 300,00 €	42 360,00 €	35 300,00 €	42 360,00 €
C107 Géotechnique	40 000,00 €	21 041,00 €	25 249,20 €	21 041,00 €	25 249,20 €
C200 Maîtrise d'oeuvre	285 000,00 €	253 736,50 €	304 483,80 €	249 061,50 €	298 873,80 €
C201 Contrôle technique	2 600,00 €	- €	- €	- €	- €
C202 Coordinateur santé sécurité	5 800,00 €	5 642,00 €	6 770,40 €	5 642,00 €	6 770,40 €
C300 Assurance	13 426,00 €	- €	- €	- €	- €
C301 Aléas et imprévus	41 072,00 €	5 985,00 €	7 182,00 €	5 985,00 €	7 182,00 €
D ACTUALISATIONS-REVISIONS	25 879,00 €	- €	- €	- €	- €
D101 Travaux d'aménagement	20 000,00 €	- €	- €	- €	- €
D102 Honoraires	5 879,00 €	- €	- €	- €	- €
E CHARGES ANNEXES	334 576,23 €	216 479,13 €	218 002,34 €	211 879,13 €	213 402,34 €
E100 Impôts fonciers	25 960,00 €	16,00 €	16,00 €	16,00 €	16,00 €
E101 Frais financiers de trésorerie	30 403,04 €	8 543,04 €	8 616,24 €	8 543,04 €	8 616,24 €
E102 Frais divers	29 999,99 €	11 920,09 €	13 370,10 €	7 320,09 €	8 770,10 €
E103 Frais financiers sur emprunts	248 213,20 €	196 000,00 €	196 000,00 €	196 000,00 €	196 000,00 €
F REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 020 799,45 €	939 499,63 €	939 499,63 €	897 833,63 €	897 833,63 €
G PARTICIPATIONS	1 520 000,00 €	319 097,73 €	382 917,27 €	319 097,73 €	382 917,27 €
G100 Participation groupe scolaire 3 classes	900 000,00 €	- €	- €	- €	- €
G101 Carrefour d'accès à la RD 2085	320 000,00 €	319 097,73 €	382 917,27 €	319 097,73 €	382 917,27 €
G102 Salle de quartier	300 000,00 €	- €	- €	- €	- €

Intitulé	BILAN HT	Réalisé HT	Réalisé TTC	Réglé HT	Réglé TTC
2 RECETTES	7 801 138,51 €	7 624 678,51 €	8 961 439,19 €	7 624 678,51 €	8 961 439,19 €
A CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	7 649 564,00 €	7 610 191,00 €	8 946 951,68 €	7 610 191,00 €	8 946 951,68 €
A100 LJS	1 011 111,00 €	1 011 111,00 €	1 066 722,10 €	1 011 111,00 €	1 066 722,10 €
A104 EHPAD (TVA 12,6%)	1 840 000,00 €	1 840 000,00 €	2 208 000,00 €	1 840 000,00 €	2 208 000,00 €
A106 Foncier cédé à la CASA pour déchetterie - 150 m² SDP	39 373,00 €	- €	- €	- €	- €
A107 PSLA	266 665,00 €	266 665,00 €	281 331,58 €	266 665,00 €	281 331,58 €
A108 Accession maîtrisée	833 335,00 €	833 335,00 €	1 000 002,00 €	833 335,00 €	1 000 002,00 €
A109 Libre collectif	2 014 900,00 €	2 014 900,00 €	2 417 880,00 €	2 014 900,00 €	2 417 880,00 €
A110 Libre individuel	1 644 180,00 €	1 644 180,00 €	1 973 016,00 €	1 644 180,00 €	1 973 016,00 €
B PARTICIPATIONS FINANCIERES	137 087,00 €	- €	- €	- €	- €
B102 Participations CASA - Remise équipements publics	137 087,00 €	- €	- €	- €	- €
C SUBVENTIONS PUBLIQUES	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €
C102 Subventions Conseil Régional	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €
D REMBOURSEMENTS DIVERS	- €	- €	- €	- €	- €
E PRODUITS	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €
E100 Produits financiers	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €
F TVA	- €	- €	- €	- €	- €
3 AMORTISSEMENT	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
A EMPRUNTS	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
A100 Remboursement emprunt	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
B AVANCES	- €	- €	- €	- €	- €
4 MOBILISATION	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
A EMPRUNTS	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
A100 Encaissement emprunt	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
B AVANCES	- €	- €	- €	- €	- €
SOLDE	62 432,51 €	1 907 385,68 €	1 783 497,83 €	1 916 660,68 €	1 793 707,83 €

4.2 TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES 2016

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 73ca - 52a 59 ca - 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 îlots B1 et B2.

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 courrier a été transmis à ERILIA et LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS le 16 février 2016.

ACTIVITE 2016 :

- Cession des parcelles CZ 35/36/41/44/48 à ERILIA.

La signature de l'acte authentique de vente s'est tenue le 15 septembre 2016 par acte notarié de Maître CHICHA pour la SPL SOPHIA.

- Cession des parcelles CZ 34/43/53/59 à la SCI ROQUEFORT LES PINS LE SINODON pour la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

La signature de l'acte authentique de vente s'est tenue le 15 septembre 2016 par acte notarié de Maître CHICHA pour la SPL SOPHIA.

4.3 NOTE DE CONJONCTURE SUR LES CONDITIONS PHYSIQUES ET FINANCIERES DE REALISATION DE L'OPERATION EN 2016 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.

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 soule 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 soule des terrains par délibération du 14 décembre 2015.

- Cession des parcelles CZ 35/36/41/44/48 à ERILIA.

La signature de l'acte authentique de vente s'est tenue le 15 septembre 2016 par acte notarié de Maître CHICHA pour la SPL SOPHIA.

- Cession des parcelles CZ 34/43/53/59 à la SCI ROQUEFORT LES PINS LE SINODON pour la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

La signature de l'acte authentique de vente s'est tenue le 15 septembre 2016 par acte notarié de Maître CHICHA pour la SPL SOPHIA.

4.4 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.

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 24/06/2013, le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA a décidé dans sa séance en date du 01/07/2013, de retenir l'offre 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 17/06/2013 l'accord de la Commune de Roquefort-les-Pins, le Conseil d'Administration dans sa séance du 01/07/2013 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 €.

L'emprunt souscrit par la SPL SOPHIA a été remboursé par anticipation en date du 23 novembre 2016.

4.5 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.

Néant en 2016

5- DEPENSES ET RECETTES D'OPERATION CUMULEES AU 31 DECEMBRE 2016

Intitulé	BILAN HT	Réalisé HT	Réalisé TTC	Réglé HT	Réglé TTC
1 DEPENSES	7 738 706,00 €	5 717 292,83 €	7 177 941,36 €	5 660 351,83 €	7 120 063,36 €
A LIBERATION DES SOLS	1 349 495,32 €	1 327 788,87 €	2 140 345,63 €	1 327 788,87 €	2 140 345,63 €
A100 Foncier CASA	1 298 002,00 €	1 298 002,00 €	1 298 002,00 €	1 298 002,00 €	1 298 002,00 €
A102 Foncier - TVA payée au trésor	- €	- €	809 334,00 €	- €	809 334,00 €
A200 Frais d'acquisition (notaires et enregistrements)	24 960,00 €	29 711,87 €	32 934,63 €	29 711,87 €	32 934,63 €
A202 Frais de cession	1 000,00 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €	75,00 €
B TRAVAUX D'AMENAGEMENT	2 900 058,00 €	2 500 800,22 €	3 000 960,26 €	2 500 800,22 €	3 000 960,26 €
B101 MARCHE TRAVAUX INFRAS TF	2 243 631,00 €	2 219 754,82 €	2 663 705,78 €	2 219 754,82 €	2 663 705,78 €
B102 MARCHE TRAVAUX INFRAS TC1	177 808,00 €	- €	- €	- €	- €
B103 MARCHE TRAVAUX INFRAS PSE 2	68 300,00 €	68 250,00 €	81 900,00 €	68 250,00 €	81 900,00 €
B104 ORANGE	3 000,00 €	- €	- €	- €	- €
B105 VEOLIA	182 036,76 €	181 343,46 €	217 612,15 €	181 343,46 €	217 612,15 €
B106 Etudes ERDF	7 500,00 €	- €	- €	- €	- €
B107 Travaux ERDF	10 000,00 €	9 592,28 €	11 510,74 €	9 592,28 €	11 510,74 €
B111 Aléas et imprévus	207 782,24 €	21 859,66 €	26 231,59 €	21 859,66 €	26 231,59 €
C HONORAIRES PRESTATAIRES	587 898,00 €	413 627,25 €	496 216,23 €	408 952,25 €	490 606,23 €
C100 Etudes préliminaires :	20 000,00 €	17 169,56 €	20 580,67 €	17 169,56 €	20 580,67 €
C101 Etudes générales ZAC	95 000,00 €	64 498,19 €	77 301,26 €	64 498,19 €	77 301,26 €
C102 Assistance juridique	30 000,00 €	10 255,00 €	12 288,90 €	10 255,00 €	12 288,90 €
C103 Défrichement pour fouilles archéo	20 000,00 €	- €	- €	- €	- €
C105 Géomètre	35 000,00 €	35 300,00 €	42 360,00 €	35 300,00 €	42 360,00 €
C107 Géotechnique	40 000,00 €	21 041,00 €	25 249,20 €	21 041,00 €	25 249,20 €
C200 Maîtrise d'oeuvre	285 000,00 €	253 736,50 €	304 483,80 €	249 061,50 €	298 873,80 €
C201 Contrôle technique	2 600,00 €	- €	- €	- €	- €
C202 Coordinateur santé sécurité	5 800,00 €	5 642,00 €	6 770,40 €	5 642,00 €	6 770,40 €
C300 Assurance	13 426,00 €	- €	- €	- €	- €
C301 Aléas et imprévus	41 072,00 €	5 985,00 €	7 182,00 €	5 985,00 €	7 182,00 €
D ACTUALISATIONS-REVISIONS	25 879,00 €	- €	- €	- €	- €
D101 Travaux d'aménagement	20 000,00 €	- €	- €	- €	- €
D102 Honoraires	5 879,00 €	- €	- €	- €	- €
E CHARGES ANNEXES	334 576,23 €	216 479,13 €	218 002,34 €	211 879,13 €	213 402,34 €
E100 Impôts fonciers	25 960,00 €	16,00 €	16,00 €	16,00 €	16,00 €
E101 Frais financiers de trésorerie	30 403,04 €	8 543,04 €	8 616,24 €	8 543,04 €	8 616,24 €
E102 Frais divers	29 999,99 €	11 920,09 €	13 370,10 €	7 320,09 €	8 770,10 €
E103 Frais financiers sur emprunts	248 213,20 €	196 000,00 €	196 000,00 €	196 000,00 €	196 000,00 €
F REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 020 799,45 €	939 499,63 €	939 499,63 €	897 833,63 €	897 833,63 €
G PARTICIPATIONS	1 520 000,00 €	319 097,73 €	382 917,27 €	319 097,73 €	382 917,27 €
G100 Participation groupe scolaire 3 classes	900 000,00 €	- €	- €	- €	- €
G101 Carrefour d'accès à la RD 2085	320 000,00 €	319 097,73 €	382 917,27 €	319 097,73 €	382 917,27 €
G102 Salle de quartier	300 000,00 €	- €	- €	- €	- €

Intitulé	BILAN HT	Réalisé HT	Réalisé TTC	Réglé HT	Réglé TTC
2 RECETTES	7 801 138,51 €	7 624 678,51 €	8 961 439,19 €	7 624 678,51 €	8 961 439,19 €
A CESSIIONS DE CHARGES FONCIERERS	7 649 564,00 €	7 610 191,00 €	8 946 951,68 €	7 610 191,00 €	8 946 951,68 €
A100 ILS	1 011 111,00 €	1 011 111,00 €	1 066 722,10 €	1 011 111,00 €	1 066 722,10 €
A104 EHPAC (TVA 19,6%)	1 840 000,00 €	1 840 000,00 €	2 208 000,00 €	1 840 000,00 €	2 208 000,00 €
A106 Foncier cédé à la CASA pour déchetterie - 150 m² SDP	39 373,00 €	- €	- €	- €	- €
A107 PSIA	266 665,00 €	266 665,00 €	281 331,58 €	266 665,00 €	281 331,58 €
A108 Accession mixte	833 335,00 €	833 335,00 €	1 000 002,00 €	833 335,00 €	1 000 002,00 €
A109 Libre collectif	2 014 900,00 €	2 014 900,00 €	2 417 880,00 €	2 014 900,00 €	2 417 880,00 €
A110 Libre individuel	1 644 180,00 €	1 644 180,00 €	1 973 016,00 €	1 644 180,00 €	1 973 016,00 €
B PARTICIPATIONS FINANCIERES	137 087,00 €	- €	- €	- €	- €
E102 Participations CASA - Remise équipements publics	137 087,00 €	- €	- €	- €	- €
C SUBVENTIONS PUBLIQUES	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €
C102 Subventions Conseil Régional	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €	6 860,00 €
D REMBOURSEMENTS DIVERS	- €	- €	- €	- €	- €
E PRODUITS	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €
E100 Produits financiers	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €	7 627,51 €
F TVA	- €	- €	- €	- €	- €
3 AMORTISSEMENT	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
A EMPRUNTS	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
A100 Remboursement emprunt	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
B AVANCES	- €	- €	- €	- €	- €
4 MOBILISATION	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
A EMPRUNTS	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
A100 Encaissement emprunt	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €	3 200 000,00 €
B AVANCES	- €	- €	- €	- €	- €
SOLDE	62 432,51 €	1 907 385,68 €	1 783 497,83 €	1 916 660,68 €	1 793 707,83 €

6- CONJONCTURE AU 31 MARS 2017

- Mise en place de la clôture entre la propriété THEVENIN et l'opération de VINCI. Le lancement des travaux est prévu pour le lundi 20 mars 2017.
- Finalisation de la Maîtrise d'œuvre et de la construction de la Salle de Quartier.

Approuvé à l'unanimité par les membres du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA dans sa séance du 3 avril 2017

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 09/10/2017
Numéro : CC_2017_119
Nature : DE - Deliberations
Objet : ZAC Les Hauts de Roquefort sise à Roquefort les Pins -
Compte rendu annuel 2016 d'activités de la concession
d'aménagement
Matière : 8.4 - Amenagement du territoire
Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : X8cUpdz

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 20/10/2017
Identifiant : 006-240600585-20171009-CC_2017_119-DE

Acte reçu

Date : 09/10/2017
Numéro interne : CC_2017_119
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 4
Objet : ZAC Les Hauts de Roquefort sise à Roquefort les Pins - Compte rendu annuel 2016 d'activités de la
concession d'aménagement
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 006-240600585-20171009-CC_2017_119-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
006-240600585-20171009-CC_2017_119-DE-1-1_2.PDF