

Séance du 19 DECEMBRE 2019

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° 42

Titre / **COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER - ZAC MULTI-SITES DE LA GARE - AVENANT
N° 4 AU TRAITE DE CONCESSION**

Monsieur GRAU Antoine expose que :

Par délibération du 28 septembre 2007, le Conseil communautaire a attribué à la Société ATARAXIA la concession d'aménagement de la ZAC multi-sites de la Gare située à Dompierre-sur-Mer, donnant lieu à la signature d'un traité de concession le 17 décembre 2007 pour une durée de 7 ans.

Depuis cette date, trois avenants ont été signés :

- Le premier, le 26 février 2010, dans le but de modifier le plan prévisionnel de phasage des travaux ;
- Le second, le 26 avril 2012, afin de prendre en considération les évolutions du programme, la modification de la participation à verser par l'aménageur, une prorogation de la durée de la concession de 5 ans et le transfert du traité de concession à la société support d'opération, la SNC Les Drouillards 3 ;
- Le troisième, le 29 janvier 2014, visant à permettre à la SNC Les Drouillards 3 de céder la concession d'aménagement à la CM-CIC AMENAGEMENT FONCIER et de préciser les modalités de versement de la participation financière de l'aménageur.

Si la ZAC s'est poursuivie avec l'aménagement de deux nouvelles tranches opérationnelles, les difficultés rencontrées dans la maîtrise foncière, en dépit de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en cours, ne permettent pas de finaliser l'opération dans la durée initialement prévue au traité de concession, soit d'ici le 1^{er} janvier 2020.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique communautaire en matière d'habitat, le Conseil communautaire a approuvé le 18 mai 2017 un document de cadrage dans l'objectif d'intégrer une part de logements « financièrement abordables » dans les opérations d'aménagement.

Aussi, convient-il de procéder à un 4^{ème} avenant au traité de concession visant à :

- Proroger la durée de la concession pour un délai de 7 ans supplémentaires, portant la durée de la concession à 19 ans, afin d'achever la seconde phase de la tranche 2, en cours et de permettre la réalisation des deux dernières tranches de la ZAC, soit un équivalent de plus de 300 logements ;
- Réviser le programme global des constructions de la ZAC pour intégrer une part de logements « financièrement abordables » dans les futures tranches du projet.

En complément, il est également proposé de revoir les modalités de versement des participations de l'aménageur, afin d'en faciliter et d'en clarifier la mise en œuvre.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 11 juillet 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC Multi-sites de la Gare,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2007 approuvant le dossier de réalisation,

Vu les délibérations du Conseil Communautaire du 29 mars 2012 approuvant la modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics,

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 17 décembre 2007, et ses avenants N° 1, 2 et 3 signés respectivement les 26 février 2010, 26 avril 2012 et 29 janvier 2014,

Considérant le projet d'avenant n°4, ci-annexé,

Après délibération, le Conseil Communautaire décide :

- D'approuver le projet d'avenant n°4 à intervenir au traité de concession d'aménagement de la ZAC multi-sites de la Gare, à Dompierre-sur-Mer, tel qu'il figure en annexe ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit document ainsi que toute pièce y afférent.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Membres en exercice : 82

Nombre de membres présents : 57

Nombre de membres ayant donné procuration : 17

Nombre de votants : 74

Abstention : 0

Suffrages exprimés : 74

Votes pour : 74

Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRESIDENT

Antoine GRAU

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Date de convocation : 13/12/2019

Date de publication : 26/12/2019

Séance du 19 DECEMBRE 2019 à Vaucanson (PERIGNY)

N° 42

Titre / COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER - ZAC MULTI-SITES DE LA GARE - AVENANT N° 4 AU
TRAITE DE CONCESSION

Sous la présidence de Jean-François FOUNTAINE

Membres présents : M. Christian PEREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT, Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Jean-Louis LEONARD, M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, M. Jean-Luc ALGAY, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Guy DENIER, M. David CARON et M. Michel SABATIER Vice-présidents ;

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET, M. David BAUDON, M. Eric PERRIN, Mme Catherine LÉONIDAS, autres membres du Bureau communautaire.

M. Jean-Claude ARDOUIN, Mme Gabrielle BAEUMLER, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Patrick BOUFFET, M. Yannick CADET, M. Michel CARMONA, Mme Sally CHADJAA, Mme Mireille CURUTCHET, Mme Nadège DESIR, Mme Patricia DOUMERET, Mme Samira EL IDRISSE, Mme Patricia FRIOU, Mme Sophorn GARGOULLAUD, Mme Bérangère GILLE, M. Arnaud JAULIN, M. Patrice JOUBERT, M. Jonathan KUHN, Mme Line LAFOUGERE, M. Pierre LE HENAFF, Mme Catherine LE METAYER, Mme Isabelle LEGENDRE, M. Jacques LEGET, M. Pierre MALBOSC, M. Jean-Claude MORISSE, M. Jacques PIERARD, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RICHARD, M. Michel ROBIN, M. Didier ROBLIN, Mme Géraldine SAGOT (suppléante de M. Vincent DEMESTER), M. Yves SEIGNEURIN, Mme Catherine SEVALLE, M. Jean-Marc SOUBESTE, Nicole THOREAU, et M. Paul-Roland VINCENT, conseillers.

Membres absents excusés :

M. Alain DRAPEAU procuration à Mme Martine RICHARD, M. Dominique GENSAC procuration à M. Christian PEREZ, M. Yann HÉLARY procuration à M. Jean-François FOUNTAINE, M. Vincent COPPOLANI procuration à Mme Catherine BENGUIGUI, M. Jean-Philippe PLEZ procuration à Mme FLEURET-PAGNOUX, autres membres du Bureau communautaire ;

Mme Séverine AOUACH-BAVEREL procuration à Mme Samira EL IDRISSE, Mme Brigitte BAUDRY, M. Frédéric CHEKROUN, Mme Sylvie DUBOIS procuration à M. Henri LAMBERT, M. Philippe DURIEUX procuration à M. Jacques PIERARD, Mme Magali GERMAIN, M. Didier GESLIN procuration à M. Hervé PINEAU, M. Christian GUEHO procuration à M. Michel ROBIN, M. Dominique HEBERT, M. Brahim JLALJI, Mme Anne-Laure JAUMOUILLE procuration à M. Patrice JOUBERT, Mme Véronique LAFFARGUE, M. Jean-Michel MAUVILLY, M. Pierre ROBIN procuration à Mme Séverine LACOSTE, Mme Mathilde ROUSSEL procuration à M. Yves SEIGNEURIN, Mme Salomé RUEL, M. Alain TUILLIERE procuration à Mme Martine VILLENAVE, Mme Chantal VETTER procuration à M. Michel SABATIER, Mme Anna-Maria SPANO procuration à M. Antoine GRAU, M. Stéphane VILLAIN procuration à M. Jean-Louis LEONARD, conseillers.

Secrétaire de séance : Christian GRIMPRET

AVENANT n°4

Au TRAITÉ de CONCESSION D'AMÉNAGEMENT de la ZAC Multisites « de la Gare » à DOMPIERRE sur MER

Entre d'une part :

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, représentée par son Président en exercice Monsieur Jean-François FOUNTAINE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du

Ci-après dénommée la « Communauté d'Agglomération de la Rochelle »,

Et d'autre part :

La Société par actions simplifiée Crédit Mutuel Aménagement Foncier (anciennement dénommé CM-CIC Aménagement Foncier), SAS au capital de 12 887 430 Euros, ayant son siège social à STRASBOURG (67 000) 4 rue de RAIFFENSEN, identifiée sous le numéro 788 797 926 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, représentée par Sophie HUGELÉ dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée « Crédit-Mutuel AMENAGEMENT FONCIER »

Préambule

Par traité de concession d'aménagement signé le 17 décembre 2007 et notifié le 01 janvier 2008, après approbation du Conseil Communautaire du 28 septembre 2007, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle a confié à la Société ATARAXIA FINANCE, l'aménagement de la ZAC Multisites « de la Gare » située à DOMPIERRE sur MER.

Depuis la signature de cette concession, des modifications concernant l'organisation des tranches sont intervenues, validées par un avenant n°1 au Traité de Concession signé le 26 février 2010.

De même, un avenant n°2 au Traité de Concession a été signé le 26 avril 2012, afin d'intégrer des modifications concernant l'évolution du programme global des constructions, la prorogation du traité de concession, la modification de la participation à verser par l'aménageur ainsi que le transfert du traité de concession à une société spécifiquement dédiées à la réalisation de la ZAC Multisites « de la Gare » à DOMPIERRE sur MER, la SNC LES DROUILLARDS 3.

Ultérieurement, un avenant n°3 au Traité de Concession a été signé le 29 janvier 2014. Celui-ci prenait acte de la fusion au 31/12/2013 de la société support, la SNC Les DROUILLARDS 3 avec la société CM-CIC AMENAGEMENT FONCIER. L'avenant n°3 intégrait également des modifications apportées aux modalités de versement des participations de l'aménageur.

Depuis, les difficultés rencontrées dans la maîtrise foncière, en dépit de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en cours d'une part, la nécessaire augmentation du programme de logements, d'autre part, ont eu pour conséquence un décalage important dans la mise en œuvre de l'opération globale de la ZAC.

Or, l'article 5 du traité de concession du 17 décembre 2007, prévoit que « toutes les missions devant être réalisées au titre du bilan prévisionnel devront être achevées. Dans le cas contraire, la durée du traité devra être prorogée. »

A l'automne 2019, les parties ont constaté l'inachèvement de l'opération, Elles se sont donc rapprochées afin de proroger le traité de concession signé le 17 décembre 2007.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, dans le cadre de sa politique de développement du logement abordable, a souhaité que les futures tranches de la ZAC en cours de développement, tranches 3 et 4, puissent prendre en compte une offre de logements en accession à la propriété « financièrement abordable », conformément aux orientations du document de cadrage approuvé en conseil communautaire du 18 mai 2017.

Enfin, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a souhaité en concertation avec la commune de Dompierre-sur-Mer revoir les modalités de versement de la participation de l'aménageur aux équipements publics pour permettre une meilleure efficacité dans le financement de ces équipements.

Ainsi, le présent avenant prévoit des nouvelles dispositions selon :

- Prorogation de la durée du traité de concession
- Révision du programme global de la ZAC en intégrant notamment des logements dits « financièrement abordables »
- Révision des modalités de versement des participations

Article 1 : Prorogation du Traité de concession

La durée de la concession d'aménagement initialement fixée à 7 ans à l'article 05 du Traité de Concession, puis prorogée de 5 ans par avenant n°2 au Traité de Concession, est de nouveau prorogée de 7 ans, soit jusqu'au 01/01/2027.

En conséquence, la première phrase du deuxième alinéa de l'article 05 du traité de concession signé le 17 décembre 2007 est modifiée comme suit : « Sa durée est fixée à 19 ans à compter de sa date de prise d'effet ».

Article 2 : Modification du programme et de l'échéancier

Il est convenu que les futures tranches 3 et 4, non réalisées à ce jour, devront intégrer une offre de logements « financièrement abordables » définie selon le document de cadrage approuvé par le conseil communautaire de l'Agglomération de La Rochelle du 18 mai 2017. Cette offre de logements devra représenter un minimum de 20% des logements développés à l'échelle des futures tranches sous forme de terrains à bâtir, maisons individuelles groupées et collectives. Cette offre de logements se substituera à l'offre de terrain à bâtir développée en primo-accession prévue initialement au Traité de Concession.

En conséquence, l'annexe 5 du Traité de Concession relative au programme et à l'échéancier prévisionnel des logements, est modifiée et remplacée par l'annexe 1 du présent avenant.

Article 3 : Modalités de versement des participations de l'aménageur (article 22 du traité de concession et article 4 de l'avenant n°2 et article 2 de l'avenant 3)

Le montant de la participation de l'aménageur au financement des équipements publics de la ZAC est fixé à 1 946 900 € (avenant n°2 au traité de concession).

Les modalités de versement de cette participation étaient exigibles au sein de chaque tranche ouverte de l'opération d'aménagement, à la fin de chaque année au compte prorata du nombre de logements ayant fait l'objet de permis de construire délivrés.

Pour une meilleure efficacité dans la gestion financière des participations pour la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Commune de Dompierre-sur-Mer, il est convenu qu'à compter de la signature du présent avenant, les participations à verser en numéraires seront exigibles selon les modalités suivantes :

- 50% à la notification du commencement des travaux pour l'équipement public concerné (DROC), sur présentation d'un avis d'imposition ;
- 50% au plus tard dans les six mois suivant la notification de l'achèvement de l'équipement public concerné, sur présentation d'un avis d'imposition ;

Article 4 – Entrée en vigueur de l'avenant

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le concédant notifiera au concessionnaire le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat le rendant exécutoire.

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de ladite notification.

Article 5 : Autres articles du traité de concession

Toutes dispositions du Traité de concession d'aménagement et des avenants n°1, 2 et 3 contraires aux présents articles sont modifiées en conséquence, les autres dispositions restant inchangées.

Fait à La Rochelle, le

en 4 exemplaires originaux.

Pour Crédit Mutuel
Aménagement Foncier
La Directrice d'Agence
Sophie HUGELÉ

Pour La Communauté
d'Agglomération de La Rochelle
Le Vice-Président
Antoine GRAU

Commune de Dompierre sur Mer
ZAC MULTI SITES DE LA GARE

PROGRAMME ET ECHEANCIER PREVISIONNEL DES LOGEMENTS

Envoyé en préfecture le 03/01/2020

Reçu en préfecture le 03/01/2020

Affiché le 26/12/2019

 SLOW

ID : 017-241700434-20191219-20191219_42-DE

PROGRAMME DE LOGEMENTS				TRANCHES						
				TRANCHE 1	TRANCHE 2		TRANCHE 3	TRANCHE 4	TRANCHE 5	TOTAL
Produits	Mode d'occupation	Nombre envisagé en équivalent logements	Surface moyenne terrains en m ²	2010-2014	Tranche 2a	Tranche 2b	2021-2027	2020-2024	2016-2020	
					2013-2021	2017-2021				
LOTS ET TERRAINS INDIVIDUALISES	Petits (primo accession)	58	300	20	17	13			8	58
	Abordables	43	250 à 400				12	31		43
	Moyens	147	390	5	25	7	12	71	27	183
	Grands	36	440	9	9	5			13	
	Total Terrains à bâtir	284		34	51	25	24	102	48	284
MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES	Accession	14	250	6	4	4				14
	Abordables	6	250				3	3		6
	Locatif social	66	175	10	-	20	8	12	16	66
	Total MIG / LOTS	86		16	4	24	11	15	16	86
COLLECTIFS	Locatif social	174			29	35	45	49	16	174
	Accession privée	64			17	22	25			64
	Abordables	7					7			7
	Total Collectifs	238		-	46	57	77	49	16	238
TOTAL LOGEMENTS		608		50	101	106	112	166	80	615
		Nombre de logements sociaux		10	29	55	53	61	32	240
		Part des logements sociaux		20%	29%	52%	47%	37%	40%	39%

Le programme ci-dessus ne concerne que Fief de Cheusse et Fief de Garenne. Il est prévu de réaliser 15 logements sur l'îlot centre ville ce qui porte à 630 le nombre total de logements à créer sur toute la ZAC