

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

78047 /RSJ
Objet

Lotissement de BIRAT
Convention de concession
VILLE/SEMARROY

DATE DE CONVOCATION

20 avril 1978

DATE D'AFFICHAGE

20 avril 1978

Nombre de conseillers
en exercice 27
Nombre de présents 20
Nombre de votants 23

Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent soixante dix huit
le vingt six avril à 18 heures 30
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la
présidence de Monsieur TETARD

Etaient présents : MM. TETARD, DUFOUR, Melle FOUCHE, MM. BUJARD, LIS
FABER, LACHAUD, BOUTET, COLLÉ, PAPEAU, POUMAILLOUX, NAULIN, MAURELL
BOISARD, BOULAN, BRÔTREAU, BERLAND, DUFEIL, PELLETIER, TAP.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. GUICHAOUA par M. PAPEAU
BOUCHET par M. BRÔTREAU
CABAL par M. LIS

Absents : MM. MONTRON, POUGET, VIAUD, Mme TACQUET

M. PELLETIER

a été élu Secrétaire.

M. Le Rapporteur expose :

Par délibération en date du 26 août 1977, le Conseil Municipal
a approuvé le dossier de lotissement dit de "Birrat" portant sur
42 logements (32 pavillons groupés et 10 parcelles).

L'autorisation de lotir a fait l'objet de l'arrêté préfectoral
UOC/2 N° 268 en date du 19 janvier 1978.

L'article L 321-1 nouveau du Code de l'Urbanisme, issu de
l'article 60 de la loi 076.1285 du 31 décembre 1976, prévoit notam-
ment que l'aménagement de lotissements peut être confié par les coll-
tivités locales à des Sociétés d'Economie Mixte.

Rien ne s'oppose en conséquence à confier l'opération à la
SEMAR ROYAN SAINTONGE, sous réserve de conclure une convention de
concession assortie d'un bilan échancier prévisionnel.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où l'exposé de M. Le Rapporteur,

Vu le projet de lotissement approuvé le 19 janvier 1978,

Vu la réglementation applicable à une telle opération et notamment l'article L 321-1 nouveau du Code de l'Urbanisme,

Vu le projet de concession et de bilan échancier prévisionnel,

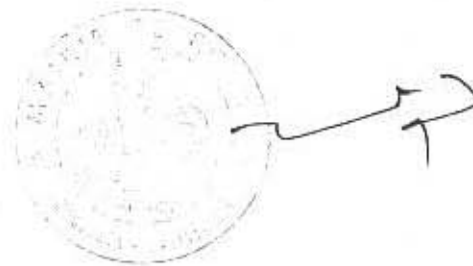
Considérant l'intérêt que présente l'opération pour les candidats à l'accession à la propriété dans le cadre de la réalisation d'un nouveau programme social de logement,

DECIDE :

- d'approuver la convention de concession et le bilan échancier prévisionnel
- d'autoriser M. le Maire ou M. le Premier Adjoint par délégation à signer cette convention et tout document se rapportant à la réalisation de l'opération.
- de s'engager à garantir les emprunts à moyen terme que la SEMAR ROYAN SAINTONGE sera appelée à contracter au bénéfice de l'opération.

Fait et délibéré à ROYAN, les jour, mois et an susdits
Ont signé au registre, MM. les Membres présents.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,



APPROUVÉ

La Rochelle, le 11 SEP. 1970

Le Préfet,

POUR LE PREFET,

Secrétaire Général

Dominique PALEWSKI

CONVENTION DE CONCESSION

ENTRE,

La Ville de ROYAN, représentée par Me DUFOUR, Premier Adjoint,

ET,

La SEMAR.ROYAN-SAINTONGE, représentée par son Président, M. TETARD,

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La Ville a décidé de procéder à l'aménagement d'un terrain de 2 ha 5 environ, lui appartenant sur le territoire de la Commune de ROYAN. Un dossier de création de lotissement de 42 lots a été adopté par le Conseil Municipal du 26 Août 1977..... l'arrêté de création est attendu.

Par délibération en date du 26 Avril 1978 la Ville a décidé, en application des articles L 321.1 et R 321.1. et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la Société la réalisation du lotissement prévu par ledit arrêté.

Par délibération en date du 17 Février 1978 le Conseil d'Administration de la Société a accepté la convention proposée par la Ville.

La présente convention est destinée à fixer les droits et obligations respectifs de la Ville et de la Société, notamment les conditions dans lesquelles la Société réalisera sa mission, sous le contrôle de la Ville, dans le cadre des prescriptions du dossier de création du lotissement.

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - MISSION DE LA SOCIETE

Le lotissement à aménager a une superficie de 1 ha 5 environ. Son aménagement doit permettre la construction de 42 lots.

Pour réaliser cet aménagement, la Société doit :

- a) - mettre en état les sols et réaliser le programme de travaux prévu par l'autorisation de lotir,
- b) - promouvoir la vente des terrains, les céder, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs,
- c) - prendre en charge les tâches d'accueil des habitants et d'animation de la zone

ARTICLE 2 - DATE D'EFFET et DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La durée de la convention est fixée à 5 ans à compter de la date de signature du traité.

ARTICLE 3 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

Dès que la convention est rendue exécutoire, la Société établit un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du lotissement.

Ce plan doit être conforme aux normes définies par l'arrêté interministériel fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle entrepris par les Services publics.

ARTICLE 4 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS et SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, la Société peut, en accord avec la Ville, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques publics dont le concours en qualité de maître d'oeuvre paraît indispensable.

La Société pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions temporaires et limitées en accord avec la Ville.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, est fixée dans les limites prévues par les barèmes officiels en vigueur pour le concours qu'ils apportent aux Collectivités locales, aux Etablissements publics et aux Organismes en dépendant.

TITRE II - REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 5 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS et REALISATION DES TRAVAUX

Les équipements prévus par l'arrêté de lotissement font l'objet d'avant-projets établis en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ces avant-projets sont soumis par accord à la Ville, avant tout début d'exécution.

L'ensemble de ces avant-projets doit être présenté dans le délai d'un an à partir de la date de signature de la présente convention.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES

Pour l'exécution de ces travaux, la Société doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers de la Ville.

Les travaux de toute catégorie font l'objet de marchés passés après appel à la concurrence. La Société utilise les procédures d'adjudication, d'appel d'offres, ouvert ou restreint, ou de concours, dans les conditions fixées par le Code des Marchés publics pour les Collectivités locales. La Ville et les services de contrôle compétents sont représentés au sein du bureau appelé à juger les offres reçues. Le comptable de la Ville, à la demande de ce dernier, peut assister avec voie consultative aux séances de bureau.

Toutefois, la Société est habilitée à passer, avec l'accord préalable de la Ville, des marchés négociés dans les cas prévus par le Code des marchés publics. Ces marchés sont communiqués au concédant et aux services de contrôle compétents.

Les marchés d'ingénierie et d'architecture passés par la Société sont soumis à la réglementation applicable aux Collectivités publiques.

ARTICLE 7 - EXECUTION DES TRAVAUX

La Société assure le contrôle général des travaux et de leur parfait achèvement dans les délais prévus par l'autorisation de lotir. Elle assure à ce titre une mission de coordination générale.

Il lui appartient d'établir, ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Ville et les services de contrôle compétents sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à la Société et non directement aux Entrepreneurs.

Lorsque les ouvrages sont terminés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participent la Ville, ainsi que, le cas échéant, la personne publique à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 8 - DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE.

La Société investit pour l'exécution des travaux faisant l'objet du présent cahier des charges de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivités publiques en matière de travaux publics.

Elle demeure, en même temps, soumise à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 9 - INDEMNITES AUX TIERS

Toute indemnité due à des tiers par le fait de la Société dans l'exécution de la présente convention est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de la Société, les indemnités en cause sont à sa charge définitive.

TITRE III - ENTRETIEN ET REMISE DES OUVRAGES

ARTICLE 10 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés, en application de la présente convention ceux-ci sont entretenus en bon état par les soins de la Société.

ARTICLE 11 - REMISE DES OUVRAGES

Le classement des voies à l'intérieur du lotissement dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

La Société remet, aux Collectivités publiques ou aux Concessionnaires de services publics intéressés, les voies et ouvrages réalisés établis en vertu du présent cahier des charges. Cette remise doit être effectuée à la réception de chaque ouvrage. La Collectivité ou le service intéressé sera responsable des biens remis en assurant la garde, le fonctionnement et l'entretien, sauf convention particulière avec le concessionnaire par laquelle il chargerait cette dernière d'en assurer le fonctionnement pour son compte.

A compter de la remise des ouvrages, la Collectivité publique, les Etablissements publics groupant plusieurs Communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, ou les concessionnaires de services publics intéressés ont seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

À la mise en service des ouvrages et au plus tard à la réception, la Société fournit à la Ville et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, une collection complète des dessins des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

TITRE IV - ACQUISITION DES TERRAINS PAR LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 12 -

Avant délivrance du certificat administratif prévu au a) de l'article R 315.36 du Code de l'Urbanisme, il est procédé à un bornage contradictoire des terrains qui demeureront propriété de la Ville et de ceux qui sont destinés à être cédés, loués ou concédés aux attributaires de lots ou remis à l'association syndicale.

La Ville s'engage à céder à la Société les terrains destinés à être attribués aux lotis ou remis à l'association syndicale au plus tard avant la délivrance du certificat administratif constatant l'achèvement des travaux, moyennant le prix estimé par le Service des Domaines.

TITRE V - CESSION, CONCESSION ou LOCATION DES LOTS

ARTICLE 13 -

Le prix de vente des lots est arrêté, conformément aux prévisions du bilan financier éventuellement actualisé, en accord avec la Ville.

Chaque acquéreur devra, préalablement à la cession, recevoir l'agrément de la Ville.

TITRE VI - DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 14 - BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION

Les recettes à provenir des cessions, concessions d'usage ou locations des lots doivent couvrir partie du coût de l'acquisition des sols et des dépenses liées à l'aménagement du lotissement, conformément aux prévisions du bilan financier approuvé par la Ville et annexé à la présente convention.

La Société est autorisée à engager les dépenses correspondant à sa mission dans la limite des prévisions de ce bilan.

La Société est autorisée à contracter tout emprunt nécessaire au financement des opérations, à un taux qui ne peut être supérieur au taux maximum autorisé pour les emprunts des Collectivités locales.

La Société est autorisée par la Ville à solliciter en son lieu et place les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'elle réalise pour le compte de la Ville.

ARTICLE 15 - COMPTABILITÉ ET PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

Dans le cadre de son plan comptable particulier, établi selon la réglementation en vigueur, la Société doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement la comptabilité propre à l'opération, objet de la présente convention.

Pendant la durée d'exécution des travaux, la Société rend compte annuellement à la Ville, au plus tard le 31 Octobre, de l'état d'avancement des chantiers, des dépenses engagées au cours de l'année écoulée, et du programme prévu pour l'année à venir.

Après l'achèvement des travaux, la Société présente annuellement à la Ville, au plus tard le 31 Octobre, une note récapitulant la liste des lots cédés ou loués, et présentant les perspectives de commercialisation pour l'année à venir.

La Société présente annuellement à la Ville, à la même date, un plan de trésorerie faisant apparaître le montant des emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération.

En tant que de besoin, la Société prépare, en accord avec la Ville, un bilan financier actualisé aux conditions économiques de l'année qui fait l'objet d'une approbation spéciale de la Ville.

La Société communique les documents au Trésorier Payeur Général et au Directeur Départemental de l'Équipement du Département dans lequel est située la zone.

ARTICLE 16 - GARANTIE DES EMPRUNTS

À la demande des Organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan de trésorerie défini à l'article 15, la Ville accorde sa garantie au service des intérêts, au remboursement des avances reçues et des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations.

Une garantie, peut en outre, être demandée à d'autres personnes publiques, ou, le cas échéant, à un actionnaire privé de la Société. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 15 au profit de la Ville.

Lorsqu'il résulte du bilan financier que la Société n'est pas en mesure de faire face aux charges des emprunts garantis en application du présent article, la Ville inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des Organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants à l'Organisme prêteur ont un caractère d'avance de fonds recouvrables que la Société doit rembourser.

ARTICLE 17 - REMUNERATION DE LA SOCIETE

✕ Pour l'exécution de sa mission, telle que précisée à l'article 1, la Société recevra la rémunération suivante :

- 4,69 % (T.V.A. incluse) du montant des travaux

TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 18 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études, tous les documents établis en application de la présente convention deviennent la propriété de la Ville ou, s'il y a lieu, de la Collectivité ou du concessionnaire de services publics intéressés qui peut les utiliser, sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

La Société s'engage à ne pas communiquer à des tiers, autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 19 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige entre la Société et la Ville est de la compétence du Tribunal Administratif du Lieu des travaux.

ARTICLE 20 - SUBSTITUTION

La Société ne peut se substituer, pour l'application de la présente convention, une tierce personne qu'en accord avec la Ville. La substitution fait l'objet d'un avenant à la présente convention.

Faute pour la Société de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, elle encourt la résiliation de la convention par la Ville.

ARTICLE 21 - INEXECUTION DES CHARGES

Dans le cas où la Société n'exécuterait pas les opérations projetées dans les délais prévus, et sauf si le retard est dû à un cas de force majeure ou est imputable à l'Administration, la Ville peut la mettre en demeure de procéder à leur exécution dans un délai raisonnable qu'elle fixe.

Faute de réalisation des opérations dans ledit délai, la Ville peut résilier la convention.

ARTICLE 22 - OPERATIONS NON PREVUES A LA PRESENTE CONVENTION

Les travaux et tâches non prévus à la présente convention et qui ne relèvent pas de la mission de la Société, telle qu'elle est définie à l'article 1 ci-dessus, peuvent, en application de l'article R 321.20 du Code de l'Urbanisme, être confiés au concessionnaire par la Ville par des conventions spéciales.

La Société doit obtenir l'autorisation de la Ville chaque fois qu'elle prend en charge, pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches en rapport avec l'aménagement du lotissement.

Le financement assuré par le mandant, des opérations particulières faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire de la Société y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

FAIT à ROYAN, le 26 AVR. 1978

Pour la Ville de ROYAN
Le Premier Adjoint,



[Handwritten signature]

Pour la SEMAR.ROYAN-SAINTE-ME,
Le PRESIDENT,

[Handwritten signature]
G. TETARD

APPROUVÉ
Le Rochelle, le 1 SEP. 1978

Le Préfet
POUR LE PREFET,
Le Secrétaire Général



[Handwritten signature]

Dominique PALEWSKI