

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

Objet

BIRAT II - Projet de lotissement, Dossier de concession Ville/SEMDAS

83.134

DATE DE CONVOCATION

9 AOUT 1983

DATE D'AFFICHAGE

9 AOUT 1983

Nombre de conseillers  
en exercice 33

Nombre de présents 23

Nombre de votants 28

JUR :

CONTRE :

ABSTENTION :

UNANIMITE

2  
**Extrait du Registre des Délibérations**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**COMMUNE DE ROYAN**

REGU  
25 AOUT 1983  
APPLICATION  
du 2-3-78

L'An mil neuf cent quatre vingt trois  
le DIX SEPT AOUT à 17 heures 30

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. DE LIPKOWSKI, Député-Maire

Etaient présents : MM. DE LIPKOWSKI, FABER, TAP, BOUTET, MOST, LE GUEUT, BUSSEREAU, POUMAILLOUX, DAUZIDOU, BENOIT, BARBAT, Mme BUCHET, M. CANDAU, Mme DE GAYE, Mme EPAGNEAU, Mme FONTAN, M. GAVEN, Mme LAFAYE, MM. LACOTTE, MONNARD, Mme RAILLAT, MM. REVOLAT, ROUDOT.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. LAPERCHE par M. FABER - M. THOMAS par M. BENOIT - M. COUNIL par M. LE GUEUT - Me GEOFFROY par M. GAVEN - M. BERTHOME par M. REVOLAT.

Absents : MM. Melle DEVIGNE - MM. PAPEAU, MARCONI - Mme GAUDIN - Mme JEAN.

M. BUSSEREAU a été élu Secrétaire.

M. Le Rapporteur expose :

Par délibération en date du 4 Décembre 1981, approuvé le 30 Mars 1982, la Ville a confié à la SEMAR-ROYAN SAINTONGE, devenue S.E.M.D.A.S. (Société d'Economie Mixte pour le développement de l'Aunis et de la Saintonge) le soin de procéder aux études d'une opération à usage d'habitation au lieu-dit "BIRAT II".

Conformément à la convention Ville/SEMDAS, la Société a constitué le dossier administratif règlementaire (dossier de lotissement) comprenant :

- 1°) Note de présentation
- 2°) Plan de situation
- 3°) Plan d'état actuel des lieux
- 4°) Plan de composition
- 5°) Programme des travaux
- 6°) Règlement de lotissement

D'autre part, il semble opportun de concéder à la Société la réalisation du programme des travaux dudit lotissement.

Au titre de cette mission, le concessionnaire doit :

- a) acquérir les terrains à la Ville de ROYAN,
- b) mettre en état les sols et réaliser le programme de travaux prévu par l'autorisation de lotir,
- c) vendre les terrains à leurs divers utilisateurs.

Le dossier de concession est constitué comme suit :

- 1°) convention de concession
- 2°) Plan périmétral
- 3°) Bilan financier prévisionnel - Plan de trésorerie
- 4°) Plan de situation
- 5°) Cahier des charges de concession de terrains et limites des prestations techniques.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Qu'il l'exposé de M. le Rapporteur,

DECIDE :

- d'approuver le dossier de demande de lotissement élaboré par la S.E.M.D.A.S.
- d'autoriser la S.E.M.D.A.S. à déposer le dossier à l'instruction administrative en vue de l'obtention de l'autorisation de lotir,
- d'approuver le dossier de concession d'aménagement qui prendra effet dès obtention de l'arrêté de lotir,
- d'autoriser M. le Député-Maire ou M. le Premier Adjoint agissant par délégation à signer la convention de concession,
- de céder à la S.E.M.D.A.S. les terrains d'assiette du lotissement au prix indiqué au bilan financier prévisionnel qui reprend les montants versés aux propriétaires expropriés (valeur vénale, indemnité d'expropriation) majoré des frais annexes.

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

POUR EXTRAIT CONFORME  
Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué,



*[Signature]*

83134 B

1

VILLE DE ROYAN

REQUÊTE EN DÉMARCHÉ  
20/08/83  
25. AOUT 1983  
APPLICATION DE  
du 2-3-1983

LOTISSEMENT de BIRAT II  
\*\*\*\*\*

CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

S. E. M. D. A. S.  
JUIN 1983

ENTRE :

La Ville de ROYAN, représentée par Monsieur Jean-Noël de LIPKOWSKI, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_ et désignée dans ce qui suit par les mots "la Ville".

D'UNE PART,

ET :

La SOCIETE D'EQUIPEMENT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AUNIS ET DE LA SAINTONGE, société anonyme au capital de 500.000 F., dont le Siège Social est à La ROCHELLE, inscrite au registre du commerce de LA ROCHELLE, sous le numéro 82 B 75, représentée par Monsieur Josy MOINET, son Président, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 7 Juin 1982 et désignée ci-dessous par les mots "la Société",

D'AUTRE PART.

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIVIT :

E X P O S E

La Ville a décidé de procéder à l'aménagement d'un terrain de 6 hectares situé sur son territoire (à BIRAT).

Par arrêté en date du \_\_\_\_\_ Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime a autorisé la création d'un lotissement, apte à recevoir 29.900 m<sup>2</sup> de surface développée de plancher hors oeuvre nette (SPDHON) au maximum.

Par délibération en date du \_\_\_\_\_ la Ville a décidé, en application des articles L 321-1 et R 321-1 et suivants du code de l'urbanisme, de concéder à la société la réalisation du programme des travaux du lotissement prévu par ledit arrêté.

La société déclare accepter la concession 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 annexées à l'arrêté préfectoral du \_\_\_\_\_

## TITRE I

### CONDITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Le lotissement à aménager a une superficie de 6 hectares. Son aménagement doit permettre la construction de 29.000 m<sup>2</sup> SPDHON.

Pour réaliser cet aménagement, la société doit :

- a) - acquérir les terrains à la Ville de ROYAN.
- b) - mettre en état les sols et réaliser le programme de travaux prévu par l'autorisation de lotir.
- c) - vendre les terrains à leurs divers utilisateurs.

#### ARTICLE 2 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

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

La durée de la convention de concession est fixée à 6 ans, à compter de la date de sa signature.

#### ARTICLE 3 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

Dès que la convention de concession 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 ou privés 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 ou privés 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 établissements publics et aux organismes en dépendant.

#### 4 Bis - MISE A DISPOSITION DE PERSONNEL

Pour suivre, animer et coordonner les différentes interventions nécessaires à la réalisation du lotissement, la S.E.M.D.A.S. affectera parmi son personnel un cadre spécifiquement responsable de l'opération.

En contre partie, le salaire et les charges correspondantes seront imputés à raison de 50 % aux dépenses de ladite opération.

TITRE II

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 5 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS DETAILLES ET REALISATION  
DES TRAVAUX

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

L'ensemble de ces avant-projets doit être présenté dans le délai de deux mois, à partir de la date de l'approbation 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. 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 voix consultative aux séances du 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.

Des marchés d'ingénierie et d'architecture pourront être passés par la Société.

Les marchés devront faire obligation aux entrepreneurs de fournir à la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur réception, une collection complète en 3 exemplaires dont une sur calque, des plans et dessins des ouvrages, tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.



#### ARTICLE 7 - EXECUTION DES TRAVAUX

La société assure le contrôle 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 les représentants de 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 s'ils ne sont pas conformes aux plans et devis descriptifs approuvés, et le concessionnaire doit mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour assurer cette conformité.

#### ARTICLE 8 - DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

La société est investie 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

Dans la mesure où les ouvrages réalisés sont conformes aux plans et devis descriptifs approuvés par la Ville, celle-ci s'engage à en recevoir la propriété.

La société remettra ceux-ci à la collectivité au fur et à mesure de leur réception. A compter de cette date, la collectivité ou le service intéressé sera responsable des biens remis et en assurera la garde, le fonctionnement et l'entretien.

Lorsque la totalité des travaux sera terminée, cette remise sera régularisée par un acte récapitulatif, lequel sera, le cas échéant, assorti de la facture correspondant aux ouvrages remis, pour le montant figurant au bilan de clôture.

A compter de la remise des ouvrages, la collectivité publique, les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, ou les concessionnaires de services publics intéressés ont seuls qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil.

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

°  
° °

TITRE IV

ACQUISITION DES TERRAINS PAR LA SOCIETE

ARTICLE 12 -

La Ville s'engage à céder à la société, dans les trois mois suivant la signature de la présente convention, la totalité des terrains compris à l'intérieur du lotissement et dont elle est propriétaire, moyennant le prix fixé au bilan financier prévisionnel annexé.

Les immeubles expropriés par la Ville seront cédés de gré à gré à la société. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L 21-1 et L 21-4 du code de l'expropriation. Le prix de cession est égal au prix d'acquisition et de l'indemnité d'expropriation majoré des frais exposés par la Ville.

TITRE V

COMMERCIALISATION, CESSION, CONCESSION OU LOCATION DES LOTS

ARTICLE 13 -

Après l'achèvement des travaux, la société procédera à la commercialisation des lots.

Les missions de la société sont les suivantes :

- proposition, préparation et coordination de toutes les actions de publicité (signalisation, publication, publicité).
- accueil et information des candidats.
- proposition des candidatures à la Ville.
- négociation et élaboration des conventions de réservation, des compromis de vente, des concessions, des baux.
- contrôle des actes authentiques.
- examen des dossiers de permis de construire.
- information périodique de la Ville sur l'état d'avancement de la commercialisation.

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

A la fin de la concession, les terrains situés à l'intérieur du périmètre concédé et non vendus à cette date seront rachetés par le concédant au prix fixé dans le dernier bilan actualisé.

°  
° °

TITRE VI

DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 14 - BILAN FINANCIER DE L'OPERATION

Les recettes à provenir des cessions, des lots ou des remises d'ouvrage doivent couvrir le coût de l'acquisition des sols et des dépenses relatives à l'aménagement du lotissement conformément aux prévisions du bilan financier approuvé par la Ville et annexé à la présente convention, ou à celles du dernier bilan financier actualisé selon le cas.

La société est autorisée à engager les dépenses correspondant à sa mission dans la limite des prévisions du bilan initial ou actualisé selon le cas.

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.

ARTICLE 15 - COMPTABILITE ET PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES DE  
TRESORERIE

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 achèvement des travaux, la société présente annuellement à la Ville, au plus tard le 31 octobre, une note récapitulant la liste des lots cédés.

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.

#### ARTICLE 16 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan de trésorerie défini à l'article 14, la Ville accorde sa garantie au service des intérêts, au remboursement des avances recues 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 14 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'avances de fonds recouvrables, que la société doit rembourser.

#### ARTICLE 17 - REMUNERATION DE LA SOCIETE

1 - Pour la mission qui lui est confiée à l'article premier, la société perçoit une rémunération globale forfaitaire.

Cette rémunération est calculée en appliquant à la demi-somme des dépenses et des recettes - toutes taxes comprises - un taux de rémunération de 4,69%.

Outre la rémunération prévue au paragraphe précédent, la société percevra au titre de la commercialisation (prestations visées à l'article 13) une rémunération forfaitaire de 4% hors taxes du montant hors taxes des cessions.

2 - L'imputation au compte de l'opération, de la rémunération correspondant à la mission susvisée de réalisation des travaux, s'effectue annuellement. Le règlement peut intervenir sous forme d'acomptes mensuels.

Celle de la rémunération des prestations visées à l'article 13 se fera au fur et à mesure de la signature des actes de ventes.

ARTICLE 18 - REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

Après achèvement des opérations concédées, le bilan de clôture est arrêté et approuvé par le concédant. Ce bilan précise, s'il y a lieu, le montant définitif de la participation financière du concédant aux travaux d'aménagement réalisés.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant.

°  
° °

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 19 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et 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, autre que les représentants de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 20 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige entre la société et la Ville est de la compétence du tribunal administratif de LA ROCHELLE.

ARTICLE 21 - SUBSTITUTION

La société peut désigner pour se substituer à elle-même 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 22 - 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 et 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 opération dans ledit délai, la Ville peut résilier la convention et continuer la mission de la société aux risques et périls de cette dernière.



ARTICLE 23 - OPERATIONS NON PREVUES A LA PRESENTE CONVENTION


Les travaux et tâches non prévues à la présente convention 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 LA ROCHELLE, le 17 AOUT 1983

Pour la SOCIETE,  
Le Président de la SEMDAS,



Josy MOINET

Pour la Ville,  
Le Maire,



Jean-Noël de LIPKOWSKI

LOTISSEMENT BIRAT II

ECHEANCIER PREVISIONNEL et PLAN DE TRESORERIE

(Valeur Mars 1983 - En Milliers de Francs)

	BILAN 03.83	1984	1985	1986
<u>D E P E N S E S</u>				
Appropriation des sols	1.871	1.871		
Etudes Générales	405	405		
Etudes et Travaux	5.840	3.000	2.140	700
Frais divers	725	50	180	180
Paiement T.V.A.	102			
Frais Société	455	125	109	90
Frais Financiers/emprunts	1.295/3.500		367	367
Frais Financiers/court terme	549	100	201	100
<u>TOTAL</u>		5.551	2.997	1.440
<u>R E C E T T E S</u>				
Terrains individuels	8.322		1.500	2.100
Terrains activités	503		250	250
Terrains centre de secours	2.181	2.181		
Remboursement bornage	236			500
Emprunt 3.500 - 4/2		3.500		
<u>TOTAL</u>		5.681	1.750	2.400
<u>TRESORERIE ANNUELLE</u>		+ 130	- 1.247	+ 950
<u>TRESORERIE CUMULEE</u>			- 1.117	- 150