

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

SG 88/93

Objet

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
VILLAGE-TENNIS : CONVENTION
ENTRE LA VILLE DE ROYAN ET
LA SEMDAS (Société d'Economie
Mixte pour le Développement
de Aunis et de la
Saintonge)

DATE DE CONVOCATION

29 AOUT 1988

DATE D'AFFICHAGE

29 AOUT 1988

Nombre de conseillers
en exercice 33

Nombre de présents 24

Nombre de votants 31

Pour : 28

Contre : 0

Abstention : 3

Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

REGU A LA SOUS-PREFECTURE
ROCHEFORT LE

16. SEP. 1988

COMMUNE DE ROYAN

APPLICATION LOI N° 82213
d'An 2-3-1982

le HUIT SEPTEMBRE

à 19 heures 15

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

Etaient présents : MM. de LIPKOWSKI - TAP - BOUTET - BENOIT -
Mme BUCHET, Adjoints
M. BARBAT - Mme BARRAUD-DUCHERON - MM. BASSOU - BIROLLEAU -
CANDAU - Mme CENAC - M. COUNIL - Mes de GAYE - DEVIGNE - FONTAN -
GAUDIN - MM. LACOTTE - LAPERCHE - LE GUEUT - MARCONI - MONNARD -
PAPEAU - POTENNEC - RIVES - ROUDOT.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. BUSSEREAU par M. BENOIT
DAUZIDOU par M. BOUTET
Mme LAFAYE par Mme BUCHET
GEOFFROY par M. CANDAU
REVOLAT par M. MARCONI
THOMAS par M. TAP

Absents : M. MOST - Mme JEAN

Mlle DEVIGNE a été élue Secrétaire

M. ROUDOT quitte la séance en donnant pouvoir à
M. RIVES

Par délibération du 24 Mars 1988, le
Conseil Municipal a décidé d'exercer son droit de
préemption que lui confère l'Art. L 211-7 du Code
de l'Urbanisme sur l'immeuble sis au lieudit
"Mouilleron" dépendant de la propriété de la
S.C.I. les Loutres et la S.C.I. Club-Village qui
concerne les courts de tennis extérieurs et
couverts, le transformateur et le logement du
gardien.

La Ville souhaite que ces équipements
sportifs existants deviennent le centre
d'activité d'un secteur d'habitat et envisage,
pour atteindre cet objectif d'acquérir les
terrains accessibles nécessaires à la réalisation
d'un programme d'ensemble.

.../...

Pour la réalisation de cet ensemble, je vous propose :

- de confier une concession d'aménagement à la SEMDAS (Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et de la Saintonge) pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté à vocation d'habitat lié aux équipements sportifs et touristiques ;
- de déléguer son droit de préemption à la SEMDAS (Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et de la Saintonge) en vertu de l'Art. L 213-3 du Code de l'Urbanisme pour les équipements et immeubles précités.

La présente concession est établie pour une durée de huit ans et prendra effet à compter de la date de notification par la Ville, faisant connaître la date de dépôt à la Sous-Préfecture. Elle expirera en tout état de cause à l'achèvement de la mission. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de la mission par un avenant de prorogation exécutoire.

Le concessionnaire s'engage à exécuter les missions qui lui sont confiées (acquisition des terrains, réalisation des équipements, études, négociation du financement, commercialisation des habitations), d'une manière générale assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération.

Le concédant s'engage pour sa part à faire réaliser les équipements primaires extérieurs au périmètre de la zone.

A l'expiration de la concession, le concédant remettra les équipements au concessionnaire selon les modalités prévues au cahier des charges.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ouï l'exposé de M. le Rapporteur,
- Vu la délibération du 24 Mars 1988,
- Après en avoir délibéré,

.../...

D E C I D E

- de confier à la SEMDAS (Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et de la Saintonge) la réalisation d'une zone d'aménagement concerté à vocation d'habitat lié aux équipements sportifs et touristiques,
- de déléguer son droit de préemption à la SEMDAS (Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et de la Saintonge) en vertu de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme pour les équipements et immeubles ayant fait l'objet d'une décision de préemption,
- d'autoriser M. le Maire ou M. le Premier-Adjoint agissant par délégation à signer la convention de concession, ainsi que le cahier des charges à intervenir entre la Ville de ROYAN et la SEMDAS.

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

Pour extrait conforme,
Pour le Député-Maire,
Le Maire-Adjoint,



Y. TAP

S.E.M.D.A.S.

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
ROCHEFORT, LE

16. SEP. 1988

APPLICATION LOI N° 82213
du 2-3-1982

VILLE DE ROYAN

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

VILLAGE-TENNIS

CAHIER DES CHARGES DE CONCESSION

JUIN 1988

P R E A M B U L E

Le Conseil Municipal de ROYAN a saisi l'opportunité qui lui était offerte d'acquérir les équipements situés dans la zone NA "Mouilleron", dénommé "le village-tennis". Il souhaite que ces équipements sportifs existants deviennent le centre d'activité d'un secteur d'habitat et envisage, pour atteindre cet objectif d'acquérir les terrains accessibles, nécessaires à la réalisation d'un programme d'ensemble.

Pour la réalisation de cette opération, la Ville de ROYAN a décidé de confier une concession d'aménagement à la SEMDAS, (SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AUNIS ET DE LA SAINTONGE) pour la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'habitat lié aux équipements sportifs et touristiques.

TITRE I

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1

Objet de l'opération

Le secteur NA au lieudit Mouilleron est partiellement équipé et la Ville de ROYAN a saisi l'opportunité d'acquérir, par l'exercice du droit de préemption, les équipements sportifs et les bâtiments d'accueil du programme existant dit "Village Tennis".

L'objet de la présente mission concédée à la SEMDAS, à exécuter en conformité avec les règles définies ci-après dans le Cahier des Charges de Concession est de déterminer un programme d'aménagement cohérent avec le développement touristique de la Ville de ROYAN et sa région. Le secteur concerné a une superficie d'environ 11 hectares. Il est envisagé de poursuivre la réalisation du programme immobilier initial, en cohérence avec l'ensemble des données de développement touristique du secteur de ROYAN-Pontailiac dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté à usage d'habitation.

ARTICLE 2

Mission du concessionnaire

Pour réaliser cet aménagement, le concessionnaire doit pour sa part :

- a) acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les terrains et immeubles bâtis, compris dans le périmètre de la zone, y compris ceux ayant fait l'objet d'une décision de préemption par le concédant.
- b) réaliser les équipements secondaires de la zone, tels qu'ils seront définis au plan d'aménagement de la zone ; réaliser les équipements destinés à être remis au concédant, aux collectivités publiques, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, ainsi qu'aux concessionnaires de service public, assurer le contrôle et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou de concessions d'usage des terrains.
- c) procéder à toutes les études générales et détaillées nécessaires et notamment en cours d'opération proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune.

d) tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés.

e) 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. Céder les terrains, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs et préparer tous actes nécessaires.

f) 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 tous temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 3

Mission du Concédant

Le Concédant s'engage pour sa part, conformément au programme des équipements publics :

- à faire réaliser les équipements primaires extérieurs au périmètre de la zone.

ARTICLE 4

Opérations non prévues au présent cahier des charges

Les travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, sont ou pourront être, en application de l'article 5.1.3° de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales, confiés au concessionnaire par le concédant par des conventions de mandat.

Le concessionnaire doit obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue autrement qu'en prestation de services, pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent cahier des charges mais en rapport avec l'aménagement de la zone concédée.

ARTICLE 5

Date d'effet et durée de la concession

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

La Ville de ROYAN notifiera à la Société la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. La présente convention prendra effet à compter de la date de ladite notification.

Sa durée est fixée à 8 années à compter de sa date de prise d'effet et expirera, en tout état de cause, à l'achèvement de la mission elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de la mission.

A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 6

Etablissement du plan parcellaire

Dès que le traité de concession est rendu exécutoire, le concessionnaire établit un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux concédés.

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

Le concessionnaire établit au compte de l'opération tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

ARTICLE 7

Choix et rémunération des hommes de l'art, techniciens et spécialistes

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

Le concessionnaire, en accord avec le concédant, pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions limitées en accord avec le concédant. D'ores et déjà, le concessionnaire est autorisé à effectuer par ses propres moyens les négociations et acquisitions foncières.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, à la charge de l'opération, est fixée dans les limites éventuellement prévues par les textes en vigueur pour le concours qu'ils apportent aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes en dépendant.

Le concessionnaire peut se charger lui-même, en accord avec le concédant, de l'élaboration des projets ou de la direction technique des travaux prévus au présent cahier des charges. La rémunération du concessionnaire pour cette tâche particulière est fixée par le concédant dans les mêmes limites que celles indiquées ci-dessus pour les hommes de l'art, les services techniques publics et les spécialistes.

ARTICLE 8

Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

Dès que le traité de concession est exécutoire, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à leur prise à bail des terrains et immeubles bâtis conformément à l'article 2 a) du présent cahier des charges.

Les prix des acquisitions et le montant des indemnités ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations établies par le service des domaines ou, le cas échéant, au prix fixé par délibération motivée et dans le respect des dispositions du décret 86-455 du 14 mars 1986

Le concessionnaire informe le concédant de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles sont effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions.

Si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, le concessionnaire acquiert des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de concession, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant dans le délai de dix-huit mois. Le prix de cession ne peut pas excéder le prix d'acquisition majoré des frais y compris financiers exposés par le concessionnaire.

Ces acquisitions peuvent, par exemple être nécessaires à la réalisation d'équipements publics indispensables au fonctionnement de l'opération, ou correspondre à un terrain compris pour partie à l'intérieur du périmètre et pour le reste extérieur à celui-ci.

TITRE II

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 9

Présentation des projets d'exécution et réalisation des travaux d'infrastructure concédés

Les équipements d'infrastructure prévus à l'article 2 ci-dessus font l'objet d'avant-projets d'exécution établis en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ces avant-projets sont soumis pour accord au concédant.

L'ensemble de ces avant-projets doit être présenté dans le délai de 12 mois à partir de la date de prise d'effet de la convention de concession.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par le concessionnaire doivent être approuvés par le concédant.

ARTICLE 10

Modalités de passation des marchés

Pour l'exécution de ses travaux, le concessionnaire doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers du concédant.

Les travaux de toute catégorie font l'objet de marchés passés après appel à la concurrence. Le concessionnaire 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.

Toutefois, le concessionnaire est habilité à passer des marchés négociés dans les cas prévus par le code des marchés publics. Ces marchés sont communiqués au concédant.

Pour les marchés de travaux, le concédant et ses services compétents sont représentés au sein du bureau appelé à juger les offres reçues.

Les marchés passés par le concessionnaire sont soumis à la réglementation applicable à la rémunération des missions d'ingénierie et d'architecture remplies pour le compte des collectivités publiques par des prestataires de droit privé.

ARTICLE 11

Exécution des travaux d'infrastructure concédés

Le concessionnaire assure le contrôle général des travaux et de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il 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.

En application de l'article 5.II de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales, le concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont, sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs.

Lorsque les ouvrages sont terminés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe le concédant, ainsi que, le cas échéant, la personne 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 12

Droits et obligations du concessionnaire

Le concessionnaire est investi 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.

Il demeure, en même temps soumis à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 13

Indemnités aux tiers

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution du traité de concession est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération concédée.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 28.

ARTICLE 14

Conditions de cession, de concession ou location des immeubles

I- Les terrains et immeubles bâtis acquis ou pris à bail par le concessionnaire font, après mise en état conformément à l'article 2, l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ou des concessionnaires de services publics intéressés.

II- Le concessionnaire adresse au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les conditions de paiement.

III- Les conditions de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges comprenant trois titres, et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant.

1°- Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L 21-4 du code de l'expropriation. Il est approuvé par le Préfet, en application des articles R 160-5 et R 311-19 du code de l'urbanisme.

2°- Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

3°- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs héritiers ou ayants-droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

IV - A la fin de la concession, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pas pu être revendus, reviennent au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-après.

TITRE III

REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 15

Retour et remise des ouvrages

Les ouvrages réalisés en application du présent cahier des charges qui ne sont pas destinés à être cédés, et notamment les voiries et réseaux constituent des biens de retour qui appartiennent au concédant dès leur réalisation et qui lui reviennent gratuitement et automatiquement dès leur achèvement, l'achèvement étant, au sens du présent article, réputé réalisé au plus tard pour les voies dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Dès l'achèvement de ces ouvrages, le concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages qui constateront ce retour sans cependant l'opérer, le concédant ne pouvant refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais pouvant à cette occasion formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les collectivités publiques autres que le concédant et les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise et le concédant propriétaire de ces biens de retour leur remettra les ouvrages en présence du concessionnaire de l'opération.

Le concessionnaire a l'obligation de préparer et présenter à la signature du concédant ou le cas échéant des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété notamment du terrain d'assiette des voies.

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

ARTICLE 16

Entretien des ouvrages

Jusqu'à la date pour laquelle le concessionnaire a invité le concédant à participer aux opérations de remise des ouvrages réalisés en application du présent cahier des charges, il a l'obligation de les entretenir en bon état aux frais de l'opération.

Postérieurement à cette date, le concessionnaire pourra être invité par le concédant à assurer cet entretien pour le compte de ce dernier par une convention spéciale qui règlera les conditions notamment financières de cette intervention.

TITRE IV

DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONCESSION

ARTICLE 17

Financement des opérations

I- Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération concédée seront couvertes par le produit à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles, les produits financiers, ainsi que par les participations nécessaires pour équilibrer l'opération et dues par le concédant telles qu'elles apparaissent sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 18 ou sur le budget prévisionnel visé à l'article 19, les premiers bilan et budget prévisionnels étant annexés après paraphe au présent cahier des charges.

II- Le concessionnaire contracte tous emprunts nécessaires au financement des opérations dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant.

Il gère en outre distinctement la trésorerie de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de concession d'aménagement de la société, ou avec les comptes propres de la société ou avec un établissement financier en imputant à l'opération ou en la faisant bénéficier des taux d'intérêts débiteurs ou créditeurs au plus égaux à ceux pratiqués par la C.D.C.(1)

III- Le concessionnaire peut en outre recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de terrains équipés, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 14-II.

(1) ou tout autre taux de référence...

IV- Le concessionnaire est autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération concédée, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le concessionnaire est notamment habilité par le concédant à solliciter en son lieu et place les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise.

V- Le concessionnaire sollicite le paiement de la participation du concédant prévue au bilan en fonction de ses besoins de trésorerie tels qu'ils apparaissent sur le plan de trésorerie annuel prévu à l'article 19 ci-après.

Lorsque les prévisions ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire ne sollicitera que le versement d'une avance sans intérêt remboursable et/ou la prorogation de l'avance consentie l'année précédente.

ARTICLE 18

Comptabilité, bilan et plan de trésorerie prévisionnels

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable en l'application de l'article 5-II de la loi n° 83.597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération concédée.

I- Le concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet du contrat, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant en application de l'article 5-II a) de la loi précitée du 7 juillet 1983.

II- Le concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses en application de l'article 5-II b) de la loi précitée du 7 juillet 1983.

III- Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 15 mai de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1° le bilan financier prévisionnel actualisé défini ci-dessus
- 2° le plan de trésorerie actualisé de l'opération défini ci-dessus
- 3° 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.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant qui a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilités nécessaires à leur vérification.

IV- Le concédant peut, s'il le désire, demander une modification du programme selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

ARTICLE 19

Prévisions budgétaires : détermination de la participation ou de l'avance remboursable annuelle

Le concessionnaire établit, en accord avec le concédant, un budget prévisionnel, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année.

Le budget prévisionnel comporte notamment

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais résultant de l'intervention de spécialistes qualifiés prévus à l'article 7, les indemnités prévues à l'article 13, les frais financiers et l'imputation par le concessionnaire de ses frais dite rémunération annuelle.

- et, en recettes, les prix des cessions à encaisser, les produits financiers et les subventions éventuelles et les participations dues par le concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le plan de trésorerie fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant (sommes à rembourser ou avances à proroger) et, le cas échéant, le montant de l'avance remboursable due par le concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement.

Le concédant devra approuver expressément le montant de la participation et/ou de cette avance qu'il s'oblige à régler (le cas échéant par transformation d'une avance en participation) au cours de l'exercice suivant ainsi que les dates de règlement de celles-ci ainsi que le cas échéant la prorogation des avances consenties antérieurement qui n'ont pu être remboursées.

Ces documents doivent être établis dès que le traité de concession est exécutoire, et par la suite avant le 31 octobre de chaque année, s'ils font état d'une participation ou d'une avance à verser par le concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre.

ARTICLE 20

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 18 mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations, dans la limite édictée par la réglementation en vigueur et en application des principes posés par l'article 4 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes ou, le cas échéant, à un actionnaire privé du concessionnaire. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 18 au profit du concédant. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs de la Société ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration de la Société par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article 9 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 19 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant 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 le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit aux articles 22 et 25.

ARTICLE 21

Rémunération du concessionnaire

I- Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte conventionnel de concession mais seulement à les imputer forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions, cette imputation forfaitaire, étant dite "rémunération".

II - Ces imputations forfaitaires seront calculées de la façon suivante :

II.1 - Pour les études menées directement par la Société, à l'exclusion des études confiées à des tiers nécessaires à l'élaboration :

- des programmes physiques et financiers,

- des documents administratifs de création et de réalisation de zone d'aménagement concerté, la société percevra une rémunération forfaitaire de 150 000 francs HT de la manière suivante :

20 % à la signature de la présente,

50 % à la remise du dossier de création,

le solde à la remise du dossier de réalisation.

Le montant de ces études auquel viendra s'ajouter la rémunération des techniciens extérieurs sera imputé au bilan de l'opération soumis à l'accord du Conseil Municipal et exclu de l'assiette de rémunération telle qu'elle est définie ci-dessus.

II.2 - Pour les missions définies à l'article 2 paragraphes a-b-c-d-f, le concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 7 % hors taxes de l'ensemble des dépenses constatées dans l'opération, ainsi qu'il est dit à l'article 19, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération.

II.3 - Pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2 paragraphe e, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le concessionnaire aura droit à une rémunération de 6 % hors taxes des recettes TTC provenant des cessions ou locations aux utilisateurs; les loyers des baux à construction étant pris pour leur valeur capitalisée hors du bail.

II.4 - Pour la mission de liquidation de l'opération à son achèvement la Société aura droit à une rémunération égale à 0,50 % hors taxes de la demi-somme de l'ensemble recettes et dépenses TTC constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération.

III- La rémunération annuelle du concessionnaire est calculée en appliquant les règles définies au paragraphe II ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elle sera imputée mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés pour les rémunérations au pourcentage sur les mouvements constatés au cours du mois précédent, et pour les autres éventuellement, par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 19.

TITRE V

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

ARTICLE 22

Règlement final des opérations

Ainsi qu'il est explicité aux articles 24 et 25 ci-après, à l'expiration de la concession, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant aux travaux d'aménagement réalisés nécessaire pour équilibrer les comptes.

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

ARTICLE 23

Cas de rachat, résiliation, déchéance ou résolution

1 - Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de deux mois, le concédant pourra notifier à la société par lettre RAR sa décision de racheter ou faire racheter par une personne physique ou morale de son choix la totalité de la concession.

Le concédant n'aura pas à justifier des motifs de sa décision qui devra cependant être prise pour des motifs d'intérêt général.

2- Résiliation - déchéance

Le concédant n'a pas le pouvoir de résiliation unilatérale de la concession sauf cas de force majeure.

Cependant, en cas de manquement grave de l'une ou l'autre des parties dans l'exécution du présent contrat chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la résiliation de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure.

3- Résolution

Au cas où la société serait mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, le contrat serait automatiquement résolu en application de l'article 5.111 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sans que, par dérogation légale aux dispositions de l'article 38 de la loi du 13 juillet 1967, le syndic puisse exiger sa continuation.

Il en sera de même en cas de liquidation amiable de la société régulièrement décidée par son assemblée générale.

Il sera aussi résolu sur la seule demande de l'une des parties en cas de saisie du Tribunal Administratif par le Commissaire de la République en application des articles 2, 3 et 4 de la loi du 2 mars 1982 modifiée par la loi du 22 juillet 1982 ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionale des Comptes saisie en application de l'article 6 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales.

ARTICLE 24

Conséquences juridiques pour l'avenir de l'expiration du contrat de concession

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession pour quelques causes que ce soit à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire dans les conditions suivantes :

- les biens éventuellement apportés gratuitement par le concédant lui reviennent gratuitement.
- sur l'ensemble des autres biens de la concession, et notamment sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et sur l'ensemble des équipements devant revenir au concédant à leur achèvement, le concédant exerce son droit de reprise.
- il devient donc automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens dépendant de la concession, les parties ne pouvant refuser de signer dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elle peut obtenir du juge un jugement constatant le transfert de propriété susceptible d'être publié.

- le concédant est tenu de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la société aux tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail, et est, le cas échéant, tenu de garantir la société dans les actions judiciaires dans lesquelles elle serait appelée postérieurement à l'expiration de la concession et à propos de l'exécution de celle-ci.

- par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du contrat de concession, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Toutefois, en application de l'article 5.1.3. de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 sur les SEM locales, sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, la société concessionnaire pourra effectuer des règlements exigibles postérieurement à la date d'expiration du contrat de concession, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

ARTICLE 25

Conséquences financières de l'expiration du contrat de concession

A l'expiration du contrat de concession, il sera procédé aux opérations et règlements suivants :

25.1. - Arrêté des comptes de l'opération

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession, pour quelque cause que ce soit, à terme ou avant terme, la mission étant ou non achevée, compte tenu des termes de l'article 22 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge du concédant, il devra être établi un arrêté de compte de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par lui.

25.1.1. - solde d'exploitation

EN PLUS

+ l'ensemble des recettes, hors TVA, perçues avant l'expiration du traité de concession, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté de compte et qui seront alors cédées à la Ville dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées et exigibles avant l'expiration du contrat de concession, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la ville et les frais de résiliation anticipée des contrats d'emprunt et incluses les rémunérations exigibles contractuellement.

- la TVA dont est redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

25.1.2. - Solde de financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

- + le capital perçu à la date d'expiration du contrat de concession sur les emprunts,
- + les avances consenties par le concédant en application des articles 19, 20 ou 25.4 et non remboursées.

EN EMPLOIS

- les remboursements en capital effectués par la SEM sur les emprunts ou les avances consenties par le concédant.

25.1.3. - Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, la société est débitrice de son montant ; s'il est négatif, la ville est débitrice de son montant à titre de participation.

Si le solde de financement est positif, la société doit à la ville le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la ville.

Le règlement final s'opèrera éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est globalement débitrice dans les conditions prévues à l'article 25.4. ci-après.

Toute somme liée à l'exécution de sa mission de concessionnaire dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis à vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté de compte devrait lui être remboursée par la ville, sauf cas visé à l'article 28 sur les pénalités.

25.2. - Opérations de liquidation et rémunération de son coût

Après l'expiration du contrat de concession, la société concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : aux transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et à l'arrêté des comptes. Toutefois, en cas de règlement judiciaire ou de liquidation des biens de la société concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par le syndic ou en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

La rémunération due à la société pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 21 - II.4, ci-dessus.

Toutefois en cas de rachat ou de résiliation unilatérale pour une autre cause que la faute de la société, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à la société une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % plus la TVA de la rémunération de la liquidation prévue ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de résolution pour règlement judiciaire, liquidation de biens ou liquidation amiable de la société, compte tenu de la nécessité de mettre le syndic ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée au syndic ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en oeuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 21 ci-dessus.

25.3 - Indemnité

25.3.1. - En cas de rachat ou de résiliation unilatérale

Le concédant devrait en outre à la société une indemnité égale à 30 % de la rémunération dont la SEM se trouve privée du fait de la résiliation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de résolution pour les causes énoncées aux articles 23.2 et 23.3.

25.3.2. - En cas de résiliation judiciaire aux torts de la société ou de déchéance

La société concessionnaire n'a pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 25.3. 3° et 4° alinéas, ni à l'indemnité prévue à l'article 24.3.1. ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 25.1. ci-dessus.

25.4. - Modalités de règlement

L'ensemble de ces sommes, rémunérations et indemnités doivent être intégralement versées par la SEM à la Ville ou par la Ville à la SEM, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation et de la publication du ou des actes de propriété des terrains ou immeubles, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration du contrat de concession, la société concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le règlement des dépenses exigibles avant l'expiration du contrat de concession, et le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, des emprunts non garantis et des frais financiers courus..

ARTICLE 26

Contrats

Tous les contractants de la SEM pour l'exécution de la concession devront se reconnaître avertis de ce qu'ils devront accepter la continuation de leur contrat avec le concédant après l'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit.

Toutefois cette continuation ne sera imposée aux établissements prêteurs qu'au cas où les emprunts seraient garantis en tout ou partie par la Ville.

Cette reconnaissance prendra normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat ou exceptionnellement d'une lettre extérieure au contrat.

Toutefois, au cas où par extraordinaire un contractant refuserait un tel transfert automatique de contrat, le concédant serait tenu de mettre à la disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles jusqu'au transfert effectif du contrat, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLES 27

Intérêts moratoires

Toute somme due par la Ville à la société, comme toute somme due par la société à la Ville, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues en matière de marchés publics.

ARTICLE 28

Pénalités

En cas de faute commise par la société ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Ville pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. En cas de résolution du contrat par faute de la société, prononcée à bon droit, la société sera privée d'indemnités ainsi qu'il est dit à l'article 25.3.2. ; dans les deux cas les missions ayant supporté la faute de la Société pourront ne pas donner lieu aux rémunérations prévues à l'article 21, selon la décision du juge administratif saisi par la Commune.

La société supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dûs à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 29

Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent cahier des charges deviennent la propriété du concédant ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou du concessionnaire de services publics intéressés qui peut les utiliser sous réserves des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le concessionnaire 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 30

Cession de la concession

Toute cession totale ou partielle de la concession, tout changement de concessionnaire doivent faire l'objet d'un avenant au présent traité de concession.

Faute par le concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la déchéance.

ARTICLE 31

Litiges

Tout litige portant sur l'exécution du présent contrat de concession sera de la compétence du Tribunal Administratif de POITIERS.

Fait à La Rochelle, le 8 SEPT. 1988.

Pour la Société,
son Président,

Pour la Ville de ROYAN,
son Maire,

F. BLAIZOT



Pr le Député-Maire
Le Maire-Adjoint



S.E.M.D.A.S.

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
ROCHEFORT, LE

16. SEP. 1988

APPLICATION LOI N° 82213
du 2-3-1982

VILLE DE ROYAN

ZONE NA - VILLAGE TENNIS

CONVENTION DE CONCESSION

JUIN 1988

ENTRE, D'UNE PART :

La Ville de ROYAN, représentée par Monsieur DE LIPKOWSKI, son Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 8 SEPT. 1988

ci-après dénommée "le concédant",

ET, D'AUTRE PART :

LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AUNIS ET DE LA SAINTONGE (S.E.M.D.A.S.), société anonyme au capital de 1 500 000 francs, dont le siège social est à LA ROCHELLE, inscrite au registre de commerce de LA ROCHELLE, sous le numéro B 716 350 137, représentée par Monsieur François BLAIZOT, son Président, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 6 mai 1985.

ci-après dénommée "le concessionnaire".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Dans les conditions déterminées par la présente convention de concession et aux prescriptions du cahier des charges annexé, la Ville de ROYAN concède à la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AUNIS ET DE LA SAINTONGE, qui accepte, l'opération d'aménagement de la Zone NA - Village Tennis à usage principal d'habitation telle qu'elle est définie au plan ci-annexé.

Cette opération sera entreprise dans le cadre du dossier de réalisation établi en application des dispositions de l'article R 311-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2

Par ailleurs, dans les conditions déterminées par le Cahier des Charges annexé, le Concessionnaire doit :

- acquérir les terrains,
- organiser et gérer les études préalables à la constitution du dossier de création-réalisation,
- mettre en état les sols et réaliser le programme de travaux tel qu'il ressort du dossier de réalisation,
- vendre les terrains et programmes aux différents utilisateurs.

ARTICLE 3

Le Concessionnaire s'engage à exécuter les missions qui font l'objet de la présente concession, en conformité des dispositions du cahier des charges ci-annexé.

ARTICLE 4

La Ville de ROYAN s'engage à garantir, dans les conditions déterminées par le cahier des charges, si la demande en est faite par les organismes prêteurs, le service des intérêts et le remboursement des emprunts que la Société contractera pour la réalisation des opérations et à inscrire, en tant que de besoin, à son budget, les ressources correspondantes.

ARTICLE 5

La rémunération de la Société pour ses missions de concessionnaire est fixée à l'article 21 du cahier des charges de concession.

ARTICLE 6

L'opération de concession est réalisée sous le contrôle de la Commune et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession, la Commune bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, dans les conditions précisées au cahier des charges de concession.

ARTICLE 7

La durée de la concession est fixée à 8 années à partir de la date de son entrée en vigueur fixée dans les conditions prévues au cahier des charges de concession.

Fait à LA ROCHELLE, le 8 SEPT. 1988

Pour la SOCIETE,
son Président,

Pour la Ville de ROYAN,
son Maire,

F. BLAIZOT



Pr le Député-Maire
Le Maire-Adjoint

