



**Commune de
Rezzong-le-Long**

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/01/2013
Publication : 25/01/2013

**Société d'Équipement du
Département de l'Aisne**

**« OPERATION D'AMENAGEMENT
D'UNE ZONE A VOCATION D'HABITAT SUR LE SECTEUR DE LA
TRESORERIE A RESSONS LE LONG »**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Avenant n°2

Entre

La **Commune de RESSONS-LE-LONG**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Nicolas REBEROT, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

ci-après dénommé par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La **Société d'Équipement du Département de l'Aisne (SEDA)**, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 230 000 €, dont le siège social est à LAON (02000) - BARENTON-BUGNY – Pôle d'Activités du Griffon – 10 rue Pierre-Gilles de Gennes, inscrite au Registre du Commerce de SAINT-QUENTIN sous le n° B 591 680 145, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Patrice VERBEKE, confirmé dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration en date du 19 mai 2011,

ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Commune de Ressons-le-Long, après avoir engagé des études en vue de la réalisation, sur son territoire, d'un projet d'aménagement d'un quartier à vocation d'habitat sur le secteur de la Trésorerie, a décidé de lancer la phase opérationnelle de ce projet.

Après mise en concurrence elle a désigné la SEDA comme aménageur de son éco-quartier. Ainsi en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, la commune et la SEDA ont signé le 18 février 2010 une convention de concession d'aménagement, reçue par le représentant de l'Etat le 16 mars 2010.

Un premier avenant est intervenu le 28 septembre 2012 par lequel les parties ont modifié les dispositions de l'article 16.4 de la convention relatives à la participation financière du concédant.

Au terme des études opérationnelles et de la concertation, les parties ont été conduites à adapter leur projet à la situation foncière rencontrée qui a évolué depuis la mise en concurrence. Elles ont ainsi convenu de modifier le périmètre de l'opération (annexe 1 de la convention de concession).

Par ailleurs l'opération d'aménagement sera finalement réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager, toute référence à une autre procédure d'urbanisme doit être supprimée.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT.

ARTICLE UN - PERIMETRE DE L'OPERATION

L'annexe 1 de la convention initiale, relative au périmètre de l'opération, est supprimée et remplacée par une nouvelle annexe ci-jointe.

ARTICLE DEUX - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Toute référence à la rédaction d'un programme d'équipements publics ou à la constitution d'un dossier de réalisation est supprimée.

ARTICLE TROIS- MISSION DU CONCESSIONNAIRE

L'article 2 de la convention de concession tel que rédigé initialement est supprimé et remplacé par le texte suivant :

« En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

a- Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux

qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

b- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,

c- Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

d- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

- De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 2.

e- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

f- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement. »

ARTICLE QUATRE – MODALITES DE CESSION

L'article 12 de la convention de concession tel que rédigé initialement est supprimé et remplacé par le texte suivant :

« **12.1** Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations

syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.2 L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après. Dans la mesure où la collectivité refuserait d'agréer une cession destinée à un programme de construction conforme au programme initial de l'opération, le concessionnaire pourrait demander au concédant une réunion destinée à analyser les conséquences financières de ce refus. Cette réunion devra se tenir dans un délai maximum d'un mois à compter de ce refus. Si le concédant maintenait son refus de vendre, il devrait prendre une délibération pour motiver son refus et accepter d'établir un avenant à la convention de concession pour modifier la participation au vu d'un CRAC modifié fourni par la SEDA .

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement pourra ouvrir droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

12.3 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise pouvant revenir à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers. »

ARTICLE CINQ – CONVENTIONS D'ASSOCIATION

Les dispositions de l'article 13 de la convention initiale sont supprimées et remplacées par la mention « SANS OBJET ».

ARTICLE SIX – FINANCEMENT DES OPERATIONS

L'article 16 tel qu'issu de la convention initiale modifié par l'avenant n°1 est supprimé et remplacé par le texte ci-après :

16.1 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis. L'aménageur est autorisé à imputer dans les charges de l'opération toutes taxes et cotisations induites par l'activité de l'opération que l'Aménageur pourrait être amené à acquitter selon les évolutions des dispositions fiscales et sociales.

16.2 L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

16.3 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 910 328 € au titre d'une participation d'équilibre à l'opération. Ce montant comprend les subventions attendues prévisionnellement de collectivités tiers.

16.3.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

Les 910 328 euros, mentionnés ci-dessus seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

- 40 000 euros pour 2010,
- 40 000 euros pour 2011,
- 117 122 euros pour 2012,
- 110 000 euros pour 2013,
- 186 378 euros pour 2014,
- 80 000 euros pour 2015,
- 80 000 euros pour 2016,
- 80 000 euros pour 2017,
- 80 000 euros pour 2018,
- 80 000 euros pour 2019,
- 16 828 euros au-delà.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant.

16.3.2 Affectation

Sans objet.

16.3.2 Le montant global ou l'affectation de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de cette participation serait de nature à remettre en cause, à raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, l'équilibre financier de la présente concession, la Collectivité sera tenue de résilier celle-ci si l'Aménageur en fait la demande. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant immédiatement à la charge de la Collectivité.

16.4 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité

concedante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales.

16.5 L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

16.6 L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, le taux créditeur appliqué sera le taux habituellement pratiqué par les établissements financiers pour la rémunération des comptes courants de l'aménageur. Le taux débiteur appliqué sera le taux pratiqué par les établissements financiers auprès desquels l'aménageur sollicite les découverts. »

ARTICLE SEPT – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

L'article 17 tel qu'issu de la convention initiale est supprimé et remplacé par le texte ci-après :

« Pour permettre à la Collectivité concedante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-3 du CGCT, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 juin, pour examen et approbation par l'organe délibérant de la collectivité un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1° le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2° le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3° un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.1 et 12.1 ci-avant,
- 4° une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- 5° le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.2, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

17.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concedante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération. »

ARTICLE HUIT – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'article 18 tel qu'issu de la convention initiale est supprimé et remplacé par le texte ci-après :

« L'Aménageur établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

18.1 L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 16.2 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

18.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt. »

ARTICLE NEUF – PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION

L'annexe 3 « planning prévisionnel » de la convention initiale est remplacée par une nouvelle annexe ci-après.

ARTICLE DIX – ANNEXE 4

L'annexe 4 de la convention initiale est supprimée.

◆◆◆

Les autres dispositions du contrat de concession d'aménagement et de l'avenant n°1 non visées et modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à Ressons-le-Long
Le
En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

Son Directeur Général Délégué
Monsieur Patrice VERBEKE

Son Maire
Monsieur Nicolas REBEROT

- Annexes :
 - périmètre de l'opération
 - planning prévisionnel

ANNEXE 3 – PLANNING PREVISIONNEL

| PLANNING PREVISIONNEL ECOQUARTIER RESSONS LE LONG MAJ 8 janvier 2013 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|--|
| | 2012 | | | | | | | | | | | | 2013 | | | | | | | | | | | | 2014 | | | | | | | | | | | | 2015 | | | | | | | | | | | | | | |
| | J | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D | J | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D | J | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D | J | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D | | | |
| Dépôt du dossier loi sur l'eau | | | | | | | | | | | | + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dépôt du dossier de demande de DUP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Enquete publique | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Arrêté de DUP et arrêté de cessibilité | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acquisition des derniers terrains pour la 1ère tranche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Demande de permis d'aménager 1ère tranche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PRO + mise au point du DCE 1ère tranche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Appel d'offres et notification des marchés 1è tranche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Démarrage travaux 1ère tranche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Démarrage commercialisation des terrains 1ère tranche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Démarrage travaux 2ème tranche : 2018 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Démarrage travaux 3ème tranche : années ultérieures | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

