

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

BATIPOLIS

AVENANT N°4 à la Convention signée le 3 octobre 2005



Transmise au Préfet par la Communauté d'Agglomération du Niortais le

Notifiée par la Communauté d'Agglomération du Niortais à Deux-Sèvres Aménagement le

Bâtipolis – Concession d'aménagement – Avenant n°4

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20150105-c36-12-2014-1-CC
Date de télétransmission : 14/01/2015
Date de réception préfecture : 14/01/2015
Décembre 2014

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté d'Agglomération du Niortais, ci-après nommée « la C A N », dont le siège est 140, rue des Equarts à NIORT, représentée par son 1^{er} Vice-Président, Monsieur Claude ROULLEAU en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2014.

ET D'AUTRE PART :

Deux-Sèvres Aménagement, dont le siège social est à NIORT et les bureaux 21 chemin des Roches du Vivier, représentée par son Président, Pascal BIRONNEAU, habilité par une délibération du Conseil d'administration du 17 mai 2011.

Exposé

Par délibération du 30 mai 2005, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC Bâtipolis et a créé ladite ZAC. La réalisation de cette Zone d'Aménagement Concerté a été confiée à Deux-Sèvres Aménagement par Convention Publique d'Aménagement signée le 3 octobre 2005 pour une durée de 6 ans.

L'avenant n°3 au contrat de concession d'aménagement, signé le 15 octobre 2009 a modifié cette durée de 13 ans.

Le contrat de concession arrivera à son terme le 3 octobre 2018.

Par délibération en date du 17 novembre 2014, la CAN a approuvé le principe de définir une nouvelle politique tarifaire pour les parcs et ZAE communautaires, prenant en considération d'autres critères que le seul coût de revient de l'opération (typologie et caractéristiques de la zone, prix de la « concurrence », valeur marché...).

Au regard de ces différents éléments, il a été proposé par l'assemblée délibérante de commercialiser les terrains du Parc d'Activités BATIPOLIS au prix de 20 € HT. La baisse des recettes des concessions nécessite d'être compensée par une participation d'équilibre équivalente. Ainsi, la participation de la CAN à l'équilibre de la ZAC Bâtipolis augmente de 1 850 000 €.

Par ailleurs, la CAN souhaite gérer en direct la prospection et la communication de la zone. De ce fait, la mission de prospection et de communication de DSA est supprimée. Toutefois, l'aménageur accompagnera la CAN techniquement dans la commercialisation.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit, constituant l'Avenant N°4 à la Convention d'Aménagement relative à la réalisation de la ZAC Batipolis :

Article 1) :

Le premier alinéa de l'article 16.6 « Financement de l'opération objet du présent contrat » de la convention est modifié ainsi :

Ancienne rédaction (avenant 2) :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la Communauté d'Agglomération au coût de l'opération est fixée prévisionnellement à 1 300 000 € HT, notamment destinée à financer :

- Les équipements publics pour 757 000 € HT

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20150105-c36-12-2014-1-CC
Date de télétransmission : 14/01/2015
Date de réception préfecture : 14/01/2015
Décembre 2014

- Et une participation d'équilibre pour 543 000 € »

Nouvelle rédaction :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la Communauté d'Agglomération au coût de l'opération est fixée prévisionnellement à 3 150 000 €, répartis de la manière suivante :

- Participation aux équipements publics : 757 000 € HT soit 908 400 € TTC ;
- Participation d'équilibre : 2 393 000 €. (543 000 € ont déjà été versés). Le solde (1 850 000 €) sera inscrit au bilan de l'opération en 2015 par conversion de 1 850 000 € de l'avance n°6 en participation. Les modalités de versement de cette somme sont définies à l'avenant 2 à la convention d'avance de trésorerie n°6 du 2 juillet 2012 ».

Article 2

L'article 2.e «missions de l'aménageur – commercialisation » de la convention intervenue le 3 octobre 2005 est modifié ainsi :

Ancienne rédaction (avenant n°3)

« Pour réaliser la mission générale d'aménagement définie ci-dessus, la Société s'engage, pour sa part, à assurer l'ensemble des tâches ci-dessous détaillées : [...]

e)

- Mission de prospection et communication : mettre en place des moyens efficaces (prospections, communications, informations,...) pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles :

- o Assurer une veille permanente de l'offre foncière concurrente tant en termes quantitatifs que qualitatifs et des éléments constitutifs des prix de vente des terrains ;
- o Concevoir et mettre en œuvre un plan de promotion pluriannuel en direction des cibles de Bâtipolis, notamment dans le cadre de rencontres et des salons de professionnels, et l'actualiser chaque année ;
- o Concevoir et mettre en œuvre un plan de prospection pluriannuel des potentiels acquéreurs de Bâtipolis et l'actualiser chaque année ;

Ce plan pluriannuel de promotion et de prospection comportant un descriptif et un budget détaillés sera soumis pour approbation et validation du service Aménagement et Développement Economique de la Communauté d'Agglomération.

- organiser toute action de conseil et d'accueil des acquéreurs ou locataires potentiels ;
- céder les terrains, les concéder, ou les louer à leurs divers utilisateurs, préparer et signer tous actes nécessaires.

Toute cession de terrain sera soumise à la commission d'attribution des terrains de la Communauté d'Agglomération préalablement à la signature de la promesse de vente ou de l'acte. »

Nouvelle rédaction

« Pour réaliser la mission générale d'aménagement définie ci-dessus, la Société s'engage, pour sa part, à assurer l'ensemble des tâches ci-dessous détaillées : [...]

e)

- céder les terrains, les concéder, ou les louer à leurs divers utilisateurs, préparer et signer tous actes nécessaires, en liaison avec le Service du Développement Economique de la Communauté d'Agglomération, ce dernier assurant la prospection, l'information et le choix des acquéreurs,
- accompagner la CAN dans les études nécessaires à la commercialisation et les conseils techniques nécessaires à l'implantation des acquéreurs. »

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20150105-c36-12-2014-1-CC
Date de télétransmission : 14/01/2015
Date de réception préfecture : 14/01/2015
Décembre 2014

Article 3)

Le dernier alinéa de l'article 20.2.5 «modalités d'imputation des charges de l'aménageur – missions de commercialisation » de la convention intervenue le 3 octobre 2005 est modifié ainsi :

Ancienne rédaction (avenant n°3)

«En ce qui concerne la mission de prospection et de communication définie à l'article 2.e de la présente convention, l'aménageur aura le droit d'imputer une rémunération forfaitaire de 98 000 € sur la période allant de 2013 à 2018 et répartie de la manière suivante :

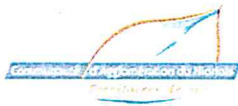
Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Forfait (en € HT)	21 000 €	21 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €

Nouvelle rédaction

« En ce qui concerne l'accompagnement technique à l'implantation des acquéreurs définie à l'article 2.e de la présente convention, l'aménageur aura le droit d'imputer une rémunération forfaitaire de 14 000 €/an ».

Article 4) : Toutes les autres clauses de la convention du 3 Octobre 2005, de son avenant du 5 décembre 2006 et de son avenant du 15 octobre 2009 restent en vigueur dans la mesure où elles ne sont pas contredites par le présent avenant.

Fait à Niort, le 5/01/2015
en 3 exemplaires



pour la Communauté
d'Agglomération du Niortais

pour Deux-Sèvres Aménagement,

