



# ZAC Cœur de Ville

## La Possession



# AVENANT N° 1 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC CŒUR DE VILLE DE LA POSSESSION

## **ENTRE:**

La **Ville de La Possession**, collectivité territoriale, personne morale de droit public sis 10 rue Waldeck Rochet – 97419 La Possession (97419),

Représentée par Madame Vanessa MIRANVILLE, domiciliée ès-qualités à La Possession (Réunion) Hôtel de Ville, agissant en sa qualité de Maire en exercice de ladite commune, nommée à cette fonction suivant délibération en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2014, devenue exécutoire le 25 avril 2014.

Et désignée dans ce qui suit par les mots « la Ville de La Possession » ou « le Concédant » ou « la Commune » ou « la Collectivité »

*D'une part*

**ET**

La **SEMADER**, Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipement de la Réunion (SEMADER), Société Anonyme au capital de 22 997 392 €, dont le siège social est au Actiparc des Sables 52 route des Sables CS 21 008 – 97427 L'Etang-Salé, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Saint Pierre sous le n° 332 824 242, représentée par Madame Anne SERY, sa Directrice Générale, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration en date du 16 avril 2019.

Et désignée dans ce qui suit par les mots « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

*D'autre part*

## **IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

L'opération d'aménagement « Cœur de Ville » couvre un périmètre d'environ 34 ha, y compris les voiries existantes, entre la Ravine à Marquet au SUD et la ravine Latanier au Nord.

Cette opération a fait l'objet d'une création de Zone d'Aménagement Concertée en 2006.

Par délibération en date du 22 juin 2011, le Conseil Municipal a décidé d'organiser une concertation unique préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Centre-ville et à la révision simplifiée du plan local d'urbanisme.

Les objectifs réactualisés du projet de ZAC Cœur de Ville rappelés par cette délibération sont les suivants :

- créer la nouvelle polarité du centre-ville avec une offre commerçante et de services répondant aux attentes légitimes de la population (offre peu développée et très mal structurée dans le centre-ville actuel)
- dynamiser le centre-ville tout en conservant l'idée « de ville-jardin »
- densifier le centre-ville dans le cadre d'une offre diversifiée de logements

La Commune a souhaité confier à un concessionnaire la mission de mener à bien l'aménagement de la ZAC, dans le respect du programme et du calendrier annexés à la présente, à ses risques et périls.

Le concessionnaire devra assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements d'infrastructures publiques concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Les interventions de l'aménageur seront réalisées en relation permanente avec la Ville, et dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie dans le cadre de la procédure de ZAC.

Par délibération en date du 8 février 2012 le Conseil Municipal de La Possession a décidé de lancer une procédure de publicité et de mise en concurrence organisée selon les modalités définies aux articles R.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, afin de désigner l'aménageur qui réalisera cette opération.

A l'issue de cette procédure de publicité et de mise en concurrence, sur proposition de son représentant et après examen de l'avis de la commission ad hoc, le Conseil municipal a décidé de désigner la SEMADER comme concessionnaire de l'opération d'aménagement.

En application de l'article R. 300-9-1 du Code de l'urbanisme, la Ville a notifié aux candidats non retenus le rejet de leur offre, en leur en indiquant les motifs de ce rejet. Le délai d'au moins 16 jours prévu par le texte sus visé, entre la date de l'envoi de la notification et la date de signature de la présente a été respecté.

La concession d'aménagement a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la SEMADER réalisera, pour le compte et sous le contrôle de la Ville de la Possession, la mise en œuvre de la ZAC dite « Cœur de Ville » ; elle fixe les droits et les obligations des parties, à savoir notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du concédant ou sur proposition de l'Aménageur, dans les conditions prévues par la matrice des risques annexée au contrat. La participation du Concédant pourra alors être revue conformément à la loi et dans le cadre d'un avenant au contrat.

Conformément à l'article 20 du Traité de concession, la SEMADER a présenté le compte rendu annuel (CRAC) à la collectivité pour l'année 2018.

Ce CRAC 2018 fait apparaître un bilan financier inchangé par rapport au dernier CRAC approuvé (CRAC 2017) à hauteur de 56 621 777 €.

Le présent avenant a pour objet, conformément à l'article 24 de la concession d'aménagement de :

- Définir la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2026
- Définir le nouveau montant de rémunération de l'aménageur.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 : DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT (article 6 du traité)**

Le non déclassement de l'îlot 12 a un impact sur l'ensemble de la Tranche 3 (îlots 1 à 5 et îlot 12). Or, la réalisation de la voie sur berge en bordure des îlots 3-4-5, première brique du contournement du centre-ville et tronçon amont du lien vers la nouvelle route du littoral, doit être maintenue dans le calendrier initial.

Afin de répondre aux attentes de la collectivité sur la réalisation de la voie sur berge, de prendre en compte la procédure engagée de déclassement de l'îlot 12 ainsi que le temps de modification et de reprise des éléments cadre de la ZAC liés à la définition du nouveau plan programmatique de l'îlot 12, la concession doit être prorogée jusqu'au **31 décembre 2026**.

Aussi, un nouveau phasage défini est le suivant:

- La tranche 1 : îlot 11, réalisée et rétrocédée
- La tranche 2 : îlots 6 à 10, études 2016-2017, réalisation 2018-2020, rétrocession prévue en 2021
- La tranche 3 : îlots 1 à 5, études 2020-2021, réalisation 2022-2023, rétrocession prévue en 2024
- La tranche 4 : îlot 12, études 2023, réalisation 2024-2025, rétrocession prévue en 2026.

## **ARTICLE 2 : REMUNERATION DE L'AMENAGEUR (article 23 du traité)**

La rémunération de l'aménageur était de 5 770 824 €HT au CRAC 2017.

La prorogation du traité de concession explicitée précédemment a un impact sur la rémunération de l'aménageur.

En effet, pour permettre à l'aménageur de mener les études et la reprise des éléments cadre de la ZAC, il a été acté par l'approbation du CRAC 2018 de prolonger la rémunération forfaitaire de 2 années supplémentaires (2025 et 2026).

La rémunération forfaitaire de 70 000 €HT par trimestre indexé est prolongée jusqu'au 31 décembre 2026. Cette prolongation entraîne une augmentation de 592 000 €HT, imputée de la façon suivante :

- 192 000 €HT financés d'une part par une provision pour la révision de l'indice ING non consommée intégralement entre les années 2013 à 2018 et d'autre part par l'ajustement à la baisse de cet indice ING.
- 400 000 €HT d'augmentation de la rémunération forfaitaire.

La rémunération de l'aménageur globale s'élève désormais à **6 170 824 €HT** contre 5 770 824 €HT au précédent CRAC 2017 approuvé. Cette augmentation de Rémunération forfaitaire est sans impact sur le bilan de l'opération.

**Le reste des articles demeure inchangé.**

A La Possession, le .....

Fait en quatre exemplaires originaux dont deux pour chacune des parties,

**Pour la Collectivité**  
**Vanessa MIRANVILLE**

**Pour la SEMADER**  
**Anne SERY**

**Madame**  
**Le Maire**

**Directrice Générale**