

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DU
SAINT-
QUENTINOIS**

OBJET

**AMENAGEMENT DE
L'ESPACE
COMMUNAUTAIRE -
Avenant n°1 à la
convention
d'aménagement de
l'écoquartier Maréchal
Juin.**

**Rapporteur :
Mme la Présidente**

Date de convocation :
13/10/21

Date d'affichage :
25/10/21

Nombre de Conseillers
en exercice : 74

Quorum : 38

Nombre de Conseillers
présents ou représentés : 69

Nombre de Conseillers
votants : 67

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS**

Séance du 20 octobre 2021 à 18h00

en la salle des Sports avenue Eric Jaulmes à 02100 Rouvroy.

Sont présent(e)s :

Mme Frédérique MACAREZ, M. Jérôme LECLERCQ, Mme Virginie ARDAENS, M. Jean-Marc WEBER, M. Michel BONO, Mme Agnès POTEL, M. Christian MOIRET, Mme Colette BLEROT, M. Jean-Michel BERTONNET, M. Sylvain VAN HEESWYCK, M. Freddy GRZEZICZAK, M. Dominique FERNANDE, M. Stéphane LINIER, M. Philippe VIGNON, M. Luc COLLIER, M. Christophe FRANCOIS, M. Alexis GRANDIN, M. Jean-Marie GONDRY, Mme Marie-Laurence MAITRE, M. Damien SEBBE, M. Jean-Claude DUSANTER, Mme Sylvette LEICHTNAM, M. Patrick JULIEN, M. Louis SAPHORES, M. Hugues DEMAREST, M. Benoît LEGRAND, M. Jean-Marie ACCART, M. Jean-Louis GARDON, M. Roland MORTELLI, M. Gérard FELBACQ, M. Arnaud PROIX, Mme Colette NOEL, M. Thierry DEFRANCE, M. Alain BRISON, M. Bernard DESTOMBES, Mme Francine GOMEL, M. Ghislain HENRION, M. Sébastien VAN HYFTE, M. Philippe LEMOINE, M. Thomas DUDEBOUT, Mme Sylvie ROBERT, Mme Aïssata SOW, Mme Mélanie MASSOT, M. Bernard DELAIRE, M. Philippe CAMELLE, Mme Aïcha DRAOU, M. Yves DARTUS, Mme Djamila MALLIARD, M. Olivier TOURNAY, Mme Agnès MAUGER, M. Roger LURIN, M. Grégoire BONO, M. Denis LIESSE.

M. Emmanuel BRICOUT suppléant de M. Damien NICOLAS, Mme Edith FOUCART suppléante de M. Paul PREVOST.

Sont excusé(e)s représenté(e)s :

M. Xavier BERTRAND représenté(e) par Mme Frédérique MACAREZ, M. Fabien BLONDEL représenté(e) par M. Damien SEBBE, M. Alain RACHESBOEUF représenté(e) par M. Christian MOIRET, Mme Rose-Marie BUCEK représenté(e) par M. Philippe LEMOINE, Mme Jocelyne DOGNA représenté(e) par M. Jean-Marc WEBER, M. Elie BOUTROY représenté(e) par M. Thierry DEFRANCE, M. Michel MAGNIEZ représenté(e) par M. Bernard DELAIRE, M. Frédéric ALLIOT représenté(e) par M. Freddy GRZEZICZAK, Mme Sandrine DIDIER représenté(e) par Mme Mélanie MASSOT, M. Vincent SAVELLI représenté(e) par Mme Sylvie ROBERT, Mme Lise LARGILLIERE représenté(e) par Mme Aïcha DRAOU, Mme Monique BRY représenté(e) par Mme Marie-Laurence MAITRE, Mme Najla BEHRI représenté(e) par Mme Aïssata SOW, M. Julien CALON représenté(e) par M. Olivier TOURNAY.

Absent(e)(s) :

M. Frédéric MAUDENS, Mme Béatrice BERTEAUX, Mme Françoise JACOB, M. Karim SAÏDI, M. Sébastien ANETTE.

Secrétaire de Séance : M. Louis SAPHORES

Par délibération, le conseil communautaire a désigné la Seda en date du 28 janvier 2019 comme concessionnaire de l'opération d'aménagement de l'écoquartier Maréchal Juin, pour une durée de 8 ans.

Cette zone comptera en plus des espaces publics de qualité, un centre de formation-extension du campus de l'UPJV, un bâtiment tertiaire d'entreprises, une résidence et maison de services aux étudiants, et plusieurs immeubles de logements.

Le projet a depuis fait l'objet d'évolutions, c'est la raison pour laquelle, il est proposé un avenant n°1.

En effet, la première modification tient en la procédure d'aménagement retenue dans la concession, remplaçant une procédure d'un permis d'aménagement par une procédure de ZAC. Cette dernière permet de découper plus aisément la parcelle aux différents acquéreurs tout en conservant une cohérence dans l'aménagement global.

De plus, il a été privilégié dans le cadre de la vente notariée une vente à l'Euro symbolique en lieu et place d'un apport en nature. Toutefois, cette modification n'affecte pas les participations financières numéraires du concédant.

L'avancement du projet a permis la réalisation de travaux de voirie et paysagement dès cette année sur l'écoquartier du Maréchal Juin. C'est pourquoi, il y a lieu d'ajuster les participations financières selon les années sans incidence sur la participation globale de la collectivité.

Enfin, la participation de la Ville de Saint-Quentin se trouve être également modifiée. En effet, il a été décidé que le square de la Croix Saint-Claude reste propriété de la Ville et ne soit pas intégré au périmètre de la ZAC.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil :

1°) d'approuver l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de l'écoquartier Maréchal Juin ;

2°) d'autoriser Madame la Présidente à signer l'avenant n° 1 ci-annexé et à accomplir toutes les formalités en résultant.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 65 voix pour et 2 absentions adopte le rapport présenté.

Dominique FERNANDE, Stéphane LINIER ne prennent pas part au vote (par vote présent ou par pouvoir).

Se sont abstenu(e)s (par vote présent ou par pouvoir): Julien CALON, Olivier TOURNAY

Pour extrait conforme,



Frédérique MACAREZ
Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Saint-Quentinois

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

002-200071892-20211020-54815-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25 octobre 2021

Publication : 25 octobre 2021

Pour l'"Autorité Compétente"
par délégation

AVENANT N° 1

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA FRICHE DU MARECHAL JUIN**

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois, représentée par sa Présidente, Madame Frédérique MACAREZ, en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 20 octobre 2021

ci-après dénommée « le Concédant » ou « la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois »

D'UNE PART,

ET

La seda (ex SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE L' AISNE – AGE du 15/09/2021), société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1 500 000 €, dont le siège social est sis sur le Pôle d'Activités du Griffon – 10 rue Pierre-Gilles de Gennes –BARENTON-BUGNY – 02000 LAON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de SAINT-QUENTIN sous le n° B 591 680 145, représentée par Pascal TORDEUX Président de la Seda , désigné dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration en date du 28 septembre 2021 , habilitée aux fins des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du 28 septembre 2021

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

D'AUTRE PART.

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Transmis au représentant de l'Etat par la CASQ le

Notifié à la seda par la CASQ le

IL EST EXPOSE CE QUI SUI

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois a concédé l'opération d'aménagement dite « du Maréchal Juin » sis sur une ancienne usine située au cœur du quartier du Faubourg d'Isle de Saint-Quentin, en vue d'y créer un nouveau quartier en cœur de ville.

La concession d'aménagement a été confiée à la seda, le contrat signé lui a été notifié le 25 mars 2019.

Le contrat de concession prévoyait le transfert de propriété des terrains propriétés de la Communauté d'Agglomération (parcelles BZ 413 et BZ 260) dans le cadre d'un apport en nature (L 300-5 II 1° du code de l'urbanisme).

Cet apport par la Collectivité concédante des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale d'environ 12 800 m², figurant au cadastre sous les numéros BZ 260 et BZ 413 avait été évalué sur la base de leur coût de revient (coûts d'acquisitions, coût de portage, coût de remise en état) pour le concédant à une valeur prévisionnelle de 1 165 000 €.

Il a été privilégié dans le cadre de la vente notariée une vente à l'Euro symbolique en lieu et place d'un apport en nature. Toutefois, cette modification n'a pas d'incidence sur la participation numéraire globale du concédant.

L'apport en nature est considéré comme une participation de la collectivité concédante. L'article L 300-5 II in fine dispose que « Toute révision de cet apport doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant ».

De plus, l'avancement du projet a permis la réalisation de travaux de voirie et paysagement dès 2021 sur l'écoquartier du Maréchal Juin. C'est pourquoi, il y a lieu d'ajuster les participations financières selon les années sans incidence financière pour la collectivité.

Ainsi les parties ont convenu de modifier l'article 17 du contrat de concession initial afin d'intégrer la suppression de cet apport en nature. De la même manière, les tranches annuelles de versement des participations aux équipements ou d'équilibre ont été modifiées dans le cadre des arbitrages qui ont eu lieu avec le concédant. Il convient d'intégrer ces modifications conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.

Le contrat de concession initial (article 18) prévoyait également le versement de participation d'autres personnes publiques (la Ville de Saint-Quentin). Celles-ci ont également été modifiées : suppression de l'apport en nature (partie du domaine public viaire à désaffecter et déclasser d'une superficie totale d'environ 1 800 m², pour une valeur prévisionnelle de 192 600 € HT), modification des tranches annuelles de versement de la participation aux équipements. Il convient de l'intégrer dans le présent avenant.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le concédant avait envisagé que l'opération d'aménagement soit réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager (cf article 15 de la concession). Ce mode opératoire a depuis été abandonné, l'aménagement étant mené dans le cadre d'une procédure de ZAC dont la création a été approuvée par la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois par délibération en date du 23 septembre 2020.

Le présent avenant intègre également ces modifications dans le cadre du présent avenant dûment passé dans le respect des dispositions des articles R3135-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 – PERMIS D'AMENAGER

L'aménagement de l'opération dite du Maréchal Juin à Saint-Quentin étant réalisé dans le cadre d'une procédure ZAC et non d'un permis d'aménager, toutes références à ce mode opératoire de réalisation est supprimé ainsi que toutes références au lotissement (règlement, cahier des charges...).

Le contenu de l'article 15 du contrat de concession, consacré au permis d'aménager, est supprimé et remplacé par la mention « NEANT ».

ARTICLE 2- PARTICIPATION DU CONCEDANT A L'OPERATION

L'article 17 initial est remplacé par le texte ci-après. Le bilan modifié tel que présenté dans le CRACL arrêté au 31/12/2020 est annexé au présent avenant.

« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du Concédant est fixé à 6 050 209 €, TVA éventuellement en sus, 5 607 802 € HT TVA en sus, au titre d'une participation aux équipements publics, 442 407 € au titre d'une participation d'équilibre. Les subventions prévisionnellement attendues dans le cadre de cette opération sont de 4 350 000 €.

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

a) Le Concédant finance les équipements publics qui constituent les biens de retour cités à l'article 11 de la présente convention. Ce financement est effectué par la collectivité sous la forme d'une participation financière en numéraire, d'un montant de 5 607 802 € HT qui 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 :

2019	0 €
2020	26 759 € HT
2021	216 507 € HT
2022	191 086 € HT
2023	1 500 000 € HT
2024	1 661 749 € HT
2025	1 341 134 € HT
2026 et au-delà	670 567 € HT

Ce financement est dissocié des participations financières du Concédant prévues au b) du présent article.

b) une participation complémentaire du Concédant au coût de l'opération (participation d'équilibre) est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits. Elle s'élève à 442 407 €, elle sera versée à hauteur de 183 493 € en 2021 et 258 914 € en 2022.

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

Toute modification éventuelle de cette participation donnera lieu à un avenant dans le respect de la réglementation applicable.

S'agissant du montant des participations en numéraire qui pourraient être octroyées par des personnes publiques tierces et prévisionnellement arrêtées à l'article 18 du présent contrat, en l'absence d'engagement écrit de ces collectivités ou si les montants validés étaient inférieurs à ceux prévus au bilan de l'opération, le montant correspondant serait intégré dans les participations relevant du Concédant, ces montants seraient alors modifiés par voie d'avenant.

En tout état de cause, le Concessionnaire assume le risque économique du projet dans les conditions prévues par la présente Concession. En conséquence, il supporte les aléas de l'opération, tant au niveau technique que commercial, le refus du Concédant d'agréer un acquéreur n'est pas un aléa, les conséquences de ce refus seront examinées par le Concédant et l'Aménageur et pourront conduire à la signature d'un avenant conformément aux dispositions de l'article 28 de la présente concession. »

ARTICLE 3- PARTICIPATION FINANCIERE D'AUTRES PERSONNES PUBLIQUES

L'article 18 initial est remplacé par le texte ci-après. Le bilan modifié tel que présenté dans le CRACL arrêté au 31/12/2020 est annexé au présent avenant.

« Le principe du versement de participation a été convenu entre le Concédant et la Ville de Saint-Quentin mais n'a pas fait l'objet d'une convention au jour de la contractualisation de la présente concession. Le versement de cette participation est donc conditionné à la signature d'une convention tripartite de participation sous forme de subvention avec versement direct à l'Aménageur.

Bien que les montants et les engagements ne soient pas contractualisés, le concédant et l'Aménageur ont retenu les hypothèses suivantes de versement de participation par la Ville de Saint-Quentin.

Dans la mesure où ces participations ne feraient pas l'objet d'un engagement écrit de la Ville ou si les montants validés étaient inférieurs à ceux prévus au bilan de l'opération, le montant correspondant serait intégré dans les participations relevant du Concédant, ces montants seraient alors modifiés par voie d'avenant.

En application de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, le montant total de la participation de la ville de Saint Quentin est de 973 064 € HT au titre des équipements publics.

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

Les 973 064 € HT 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 :

2019	0 €
2020	0 €
2021	0 €
2022	780 000 €
2023	193 064 €
2024 à 2026	0 €

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

Toute modification éventuelle de la participation de la Ville de Saint-Quentin donnera lieu à un avenant dans le respect de la réglementation applicable.

Le Concessionnaire doit rechercher toute subvention possible.

Sous réserve de l'accord exprès et préalable du Concédant, le Concessionnaire peut notamment bénéficier, dans les conditions fixées au III de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, des subventions versées par l'Etat ou l'Union Européenne, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou par un établissement public, en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement ».

ARTICLE 4 -

Les autres clauses du contrat de concession demeurent inchangées et applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à
Le
En exemplaires originaux

Pour Le Concessionnaire

Pour le Concédant

La Seda,

La Communauté d'Agglomération
du Saint-Quentinois

Pièce annexée :

Annexe 1 : Bilan prévisionnel CRACL au 31/12/2020

Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois
ZAC du Maréchal Juin

BILAN FINANCIER : Echancier Prévisionnel - CRACL 2020

BILAN EN EUROS H.T. 11-août-21

DÉPENSES	CRACL 2019	CRACL 2020	ECART	Cumul 2019	Réalisé 2020	Cumul 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà
Acquisitions, indemnités & Frais d'acquisition	1 597 181	250 001	-1 347 180	0	0	0	40 001	110 000	100 000	0	0	0
Propriétés CASQ (B2413 et B2 260)	1 164 000	1	-1 164 999	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres propriétés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais d'acquisitions	20 000	40 000	20 000	0	0	0	40 000	0	0	0	0	0
sondages et fouilles archéologiques	210 871	10 000	-200 871	0	0	0	0	10 000	0	0	0	0
mise en état des sols et terrains	201 310	200 000	-1 310	0	0	0	0	100 000	100 000	0	0	0
Etudes, Honoraires & frais divers	1 676 416	1 793 443	-82 973	32 907	6 516	39 423	70 000	400 000	500 000	547 010	237 010	0
Etudes générales	422 396	359 423	-82 973	32 907	6 516	39 423	50 000	100 000	100 000	40 000	10 000	0
Etudes et frais centre de formation	727 010	727 010	0	0	0	0	20 000	300 000	200 000	207 010	200 000	0
Etudes et frais pépinière	727 010	727 010	0	0	0	0	0	0	200 000	300 000	227 010	0
Travaux	9 296 448	9 296 448	0	0	0	0	200 000	1 000 000	2 639 936	2 728 256	1 500 000	1 228 256
travaux infrastructures	1 839 936	1 839 936	0	0	0	0	200 000	1 000 000	639 936	639 936	1 500 000	1 228 256
travaux centre de formation	3 728 256	3 728 256	0	0	0	0	0	0	2 000 000	1 728 256	0	0
travaux pépinière	3 728 256	3 728 256	0	0	0	0	0	0	0	1 000 000	0	0
Frais Financiers	33 539	23 498	-10 041	39	459	498	5 000	2 000	0	6 000	0	10 000
sur emprunt	33 539	0	-33 539	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sur court terme	0	23 498	23 498	39	459	498	5 000	2 000	0	6 000	0	10 000
Frais de Maîtrise d'ouvrage	634 115	601 362	-32 753	27 445	25 749	53 194	13 900	75 000	182 497	133 911	72 080	70 880
Pilotage général	145 978	131 741	-14 235	13 741	349	1 994	13 000	63 000	44 497	4 500	3 000	1 750
Forfait pilotage général	51 800	51 000	-800	25 800	29 400	51 200	0	0	0	0	0	0
rémunération réalisation superstructures	356 421	356 421	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rémunération commercialisation	59 918	42 000	-17 918	0	0	0	600	12 000	96 000	129 411	69 080	49 130
rémunération de liquidation	20 000	20 000	0	0	0	0	0	0	42 000	0	0	20 000
Frais généraux et charges de gestion	245 000	245 000	0	0	0	0	10 000	50 000	50 000	50 000	50 000	35 000
TOTAL Dépenses H.T.	13 682 699	12 209 752	-1 472 947	60 391	32 724	93 115	338 801	1 637 000	3 472 433	3 485 177	1 859 090	1 344 136

RECETTES	CRACL 2019	CRACL 2020	ECART	Cumul 2019	Réalisé 2020	Cumul 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà
Cessions de Terrains	1 198 360	840 000	-358 360	0	0	0	0	0	840 000	0	0	0
Accession libre (120 €HT / m² SDP)	363 840	0	-363 840	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accession sociale ou localité social (80 €HT / m² SDP)	337 600	480 000	142 400	0	0	0	0	0	480 000	0	0	0
Tertiaire - commerces - logements étudiants (120 €HT / m² SDP)	496 920	360 000	-136 920	0	0	0	0	0	360 000	0	0	0
Participations	8 188 273	7 023 273	-1 165 000	0	26 759	26 759	400 000	1 230 000	1 693 064	1 661 749	1 341 134	670 567
CASQ - infrastructures	243 266	243 266	0	0	26 759	26 759	216 507	0	0	0	0	670 567
CASQ - pépinière	2 682 268	2 682 268	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASQ - centre de formation	2 682 268	2 682 268	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASQ - participation d'équilibre	442 407	442 407	0	0	0	0	191 086	1 500 000	0	0	0	670 567
CASQ - participation en terrain	1 185 000	0	-1 185 000	0	0	0	183 493	258 914	0	0	0	0
Ville de Saint-Quentin - infrastructures	973 064	973 064	0	0	0	0	0	780 000	193 064	0	0	0
Ville de Saint-Quentin - pépinière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ville de Saint-Quentin - centre de formation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ville de Saint-Quentin - participation en terrain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres Produits (divers)	4 350 000	4 350 000	0	0	0	0	0	300 000	1 000 000	1 500 000	1 000 000	550 000
Reversement subventions perçues par la CASQ (nature inconnue à ce jour) ou perçues par SEDA	4 350 000	4 350 000	0	0	0	0	0	300 000	1 000 000	1 500 000	1 000 000	550 000
TOTAL Recettes H.T.	13 736 633	12 213 273	-1 523 360	0	26 759	26 759	400 000	1 530 000	3 533 064	3 161 749	2 341 134	1 220 567

MOYENS DE FINANCEMENT
Solde annuel H.T. (Recettes - Dépenses)
Solde cumulé (état de trésorerie avant TVA)
TVA collectée (sur recettes)
TVA versée (sur dépenses)
Crédit de TVA
TVA à reverser
Avance du Concédant
Mouvements de trésorerie de l'année après TVA et avance
Solde cumulé (situation de trésorerie effective)

2019	2020
-60 391	-5 965
-50 391	-66 356
0	5 352
1 400	2 088
1 400	0
0	3 264
-58 992	-3 228
-58 992	-68 220

2021	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà
61 199	-107 000	80 831	-303 426	482 044	-123 569
-5 157	-112 157	-51 526	-354 954	127 090	3 521
43 301	254 217	586 613	632 350	468 227	244 113
36 000	310 000	657 987	665 053	357 402	184 243
12 699	65 783	71 374	32 703	0	0
0	0	0	0	110 825	99 870
73 898	-51 217	132 006	-270 724	371 219	-183 439
5 677	-45 540	86 466	-184 259	186 960	3 521