



Nombre de conseillers
En exercice : 29
Présents : 26
Votants : 29

Date de la convocation : 12 novembre 2015

N° 15.11.18.12

L'an deux mille quinze et le dix-huit du mois de novembre, le Conseil municipal de la Commune de Juvignac, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS : MM SAVY, BOUSQUEL, Mme PASDELOU, M. LARGUIER, Mme MICHEL, M BRAEMER, Mme THALY-BARDOL, M. PINETON DE CHAMBRUN, Mme VIGNERON, MM GREPINET, ROQUES, GRAVIER, Mme MOULAOUÏ, M. CASTELL, Mme CAMBON, M. ROESCH, Mmes PRIÉ, MERLET, M. TUAL, Mme MACHERY, M. ALLOUCHE, Mme PLAYS, MM MUNOZ, SELKE, BOUISSEREN, GOEPFERT.

PROCURATIONS : Mme JULLIEN en faveur de M. GREPINET
M. LOPEZ en faveur de Mme MERLET
Mme GAUZY-CHABLE en faveur de Mme PLAYS

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE DE CAUNELLE
AVENANT N°3 AU TRAITE DE CONCESSION
LIANT LA VILLE DE JUVIGNAC ET LA SOCIÉTÉ GGL, AMENAGEUR

Rapporteur : Monsieur Luc BRAEMER

Monsieur Luc BRAEMER, Adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux rapporteur, rappelle aux membres de l'assemblée que par délibération du 18 novembre 2015, le Conseil municipal a approuvé la modification du dossier de réalisation de la ZAC de CAUNELLE portant sur les points suivants :

- Modification du nombre de logements attribués au lot D1 passant de 73 logements à 111 logements autorisés pour une SDP inchangées de 4 799 m².
- Modification du coût d'aménagement du carrefour à feux d'entrée de la ZAC passant de 50 000 € HT à 220 000 € HT, sans changer les équilibres financiers du Programme des Equipements Publics



Certaines pièces du dossier de réalisation ont donc été en conséquence actualisées :

- Pièce 1 – Nombre de logements par lots
- Pièce 2 - programme global des constructions (indice novembre 2015) : tableau
- Pièce 3 - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps :
 - o Tableau IV : modalités de financement des équipements publics

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC de CAUNELLE, régularisé entre la commune et l'aménageur le 9 décembre 2010 et modifié par avenant n°1 du 1^{er} juillet 2013 et par avenant n°2 du 17 décembre 2014, doit donc être amendé afin d'intégrer la modification de ces pièces du dossier de réalisation figurant en annexe 3 du traité.

En conséquence, il est demandé au conseil municipal d'entériner le projet d'avenant au traité de concession en annexe à la présente délibération ayant pour objet la prise en compte de la modification du dossier de réalisation décidé par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2015.

IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-22,
Après avoir entendu l'exposé des motifs précédents,

D'APPROUVER le projet d'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC de CAUNELLE ayant pour objet la prise en compte de la modification du dossier de réalisation et de substituer aux pièces du dossier de réalisation celles modifiés par la délibération du 18 novembre 2015;

D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant habilité à cet effet, à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution des présentes décisions, à signer cet avenant ainsi que tous actes rendus nécessaires pour l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur BRAEMER à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.

Le Maire,

Acte rendu exécutoire
après dépôt en préfecture le 19.11.2015
et publication le 19.11.2015



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de JUVIGNAC

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

« CAUNELLE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Entre **LA COMMUNE de JUVIGNAC**

Et **LA SOCIETE GGL Groupe**

Liste des ANNEXES

Délibération du Conseil municipal n°14.12.17.05 du 17 décembre 2014

Délibération du Conseil municipal n° du 18 novembre 2015



Fiche initiale du lot D1 (cahier des charges au sens de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme) et ses annexes telle qu'approuvée par le maire de JUVIGNAC en date du 27 janvier 2012

Pièce 1 – Nombre de logements par lots

Pièce 2 - programme global des constructions (indice novembre 2015) : tableau

Pièce 3 - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps :

- Tableau IV : modalités de financement des équipements publics

AVENANT N°3

A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

DE LA Z.A.C. DE « CAUNELLE »

ENTRE :

LA COMMUNE de JUVIGNAC représentée par son Maire Jean-Luc SAVY, habilité à cet effet par délibération n°..... du Conseil Municipal en date du transmise au représentant de l'état le

Ci-après désignée par « LE CONCEDANT » ou « LA COMMUNE »

D'une part,

ET :

La société GGL Groupe, société par actions simplifiée au capital de 50 000 000 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 422.889.469, représentée par Monsieur Jean-Marc LEYGUE – Directeur Général, domicilié ès qualités au siège social sis Les Centuries III – 111 Place Pierre Duhem – BP 84 – 34935 Montpellier Cedex 9.

Ci-après désignée « LE CONCESSIONNAIRE » ou « L'AMENAGEUR

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Par délibération du 16 novembre 2000, le Conseil Municipal de la Commune de JUVIGNAC a approuvé le plan local d'urbanisme, lequel détermine les modalités d'urbanisation du secteur de CAUNELLE.

Par délibération du 20 novembre 2006, le Conseil Municipal de la Commune de JUVIGNAC a approuvé le bilan de concertation et le dossier de création de la zone d'aménagement concerté de CAUNELLE.

Par délibération du 21 décembre 2006, le Conseil Municipal de la Commune de JUVIGNAC a approuvé un règlement de consultation visant à ce que la désignation du Concessionnaire soit précédée d'une publicité et d'une mise en concurrence.

Par délibération du 25 juin 2007, le Conseil Municipal de la Commune de JUVIGNAC a désigné le Concessionnaire, approuvé les stipulations de la présente et autorisé le maire à la signer.

Cette délibération a été transmise en Préfecture le 27 juin 2007.

Par convention tripartite signée entre la Commune de JUVIGNAC, la Communauté d'agglomération de MONTPELLIER et le Concessionnaire, déposée en Préfecture le 27 mai 2010, le périmètre des interventions relatives à la réalisation des différents équipements relevant de la ZAC et/ou de l'aménagement du tramway a été convenu.

Par délibération du 14 décembre 2009, le Conseil Municipal de la Commune de JUVIGNAC a approuvé la révision simplifiée du PLU.

Par délibération du 07 juin 2010, le Conseil Municipal de la Commune de JUVIGNAC a approuvé le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté de CAUNELLE.

Par délibération du 07 juin 2010, le Conseil Municipal de la Commune de JUVIGNAC a approuvé le programme des équipements publics mis à la charge du Concessionnaire.

Par avenant n°1, la convention tripartite signée entre la Commune de JUVIGNAC, la Communauté d'agglomération de MONTPELLIER et le Concessionnaire a été modifiée en ce qui concerne la date de libération des emprises de la plateforme et l'article 9 relatif aux conditions suspensives.

Cet avenant a été transmis en Préfecture le 18 mars 2011.

Par délibération du 17 juin 2013, le Conseil municipal a approuvé la modification mineure du dossier de réalisation de la ZAC portant sur les points suivants :

- recalage du programme de construction de la ZAC :
 - les Surfaces de Plancher (anciennement SHON) attribuées sont inférieures aux 130.000 m² autorisés. Le nombre de logements individuels ou groupés est de 25, pour une prévision de 250 logements. Le nombre de logements collectifs est de 1.362 pour 1.050 projetés.

- la Surface de Plancher attribuée est de 83.965 m² en habitat et de 3.116 m² en commerces, soit 87.081 m² pour 95.000 m² autorisés.
- ces logements sont constitués de 899 logements libres et de 463 logements sociaux. Le nombre total de logements est de 1.614. Le nombre de logements sociaux représente 28,69 % du total des logements.
- augmentation de la participation de l'aménageur à hauteur de 327.379 € pour tenir compte de l'augmentation du nombre d'habitants induit par le recalage du programme de construction de la ZAC.
- réajustement du programme des équipements publics:
 - Ajout au poste de police municipal d'un local social : l'aménageur livrera à la collectivité un local de 232 m² au lieu des 84 m² initialement prévus. Par ailleurs, ce local, au lieu d'être livré hors d'air/hors d'eau, sera livré aménagé et son coût prévisionnel est de 753.523 € TTC, la commune participant à hauteur de 147.150 €.
 - Suppression des gradins du terrain de foot qui se situeront sur les futurs vestiaires (65.000 € HT dont participation aménageur 23.291 €) ainsi que le terrain multifonctions (145.000 € dont participation aménageur

Cette délibération a été transmise en Préfecture le 24 juin 2013.

Par ailleurs, la répartition de la réalisation d'une partie des équipements de la 3^{ème} ligne de tramway dans le périmètre de la ZAC et les participations financières associées ont également été ajustées suivant avenant n°2 à la convention tripartite pour les travaux du tramway de la ZAC des Constellations entre la commune de JUVIGNAC, la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER et la société GGL GROUPE signé le 03 juillet 2013.

Les pièces n°1, 2 et 3 du dossier de réalisation ont donc été modifiées en conséquence :

- Pièce 1 - Programme des équipements publics (indice juin 2013) : tableau
- Pièce 2 - Programme global des constructions (indice juin 2013) : tableau
- Pièce 3 - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps :
 - Tableau IV : modalités de financement des équipements publics intégrant les participations de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER conformément à la convention tripartite modifiées par l'avenant n°2 de ladite convention
 - Tableau VI : échelonnement de la réalisation des équipements publics dans le temps

Par avenant n°1 du 1^{er} juillet 2013 et transmis en Préfecture le 24 juin 2013, le traité de concession d'aménagement de la ZAC a été amendé afin d'intégrer les nouvelles pièces du dossier de réalisation, suivant avenant n°1 signé le 1^{er} juillet 2013.

Le changement d'équipe municipale intervenu en 2014 a incité les Parties à faire un point d'étape sur la réalisation de la ZAC, la commune de JUVIGNAC ayant également décidé de remplacer

l'équipement sportif et culturel initialement prévu dans le programme des équipements publics par un groupe scolaire.

Par délibération n°14.12.05 du 17 décembre 2014, le Conseil municipal a approuvé la modification mineure du dossier de réalisation de la ZAC portant sur les points suivants :

- réajustement du programme des équipements publics:
 - remplacement de l'équipement sportif et culturel prévu initialement par un groupe scolaire avec participation de l'aménageur à hauteur de 38% de cet équipement ;
 - prise en charge de bornes foraines sur la place publique par l'aménageur,
 - modification de l'accès à la ZAC par remplacement du giratoire initialement prévu par un réaménagement du carrefour à feu existant,

étant précisé que la participation initialement prévue pour le giratoire est affectée pour partie au financement du groupe scolaire par l'aménageur (participation visée ci-dessus), que ce dernier a estimé le coût des travaux d'aménagement du carrefour d'accès à la somme de 50.000 € HT maximum et qu'il a été décidé en conséquence que tout dépassement de ce montant viendrait en compensation du reliquat en numéraire de 261.364 € HT dû par l'aménageur.

- augmentation de la participation de l'aménageur à hauteur de 1.500.951 €, avec sa participation pour la réalisation du groupe scolaire à hauteur de 38% de son coût prévisionnel (terrain d'assiette et travaux) hors subvention
- recalage du programme de construction de la ZAC :
 - Le nombre de logements collectifs est de 1.364 pour 1.362 en juin 2013.

Les pièces n°1, 2 et 3 du dossier de réalisation ont donc été modifiées en conséquence :

- Pièce 1 - Programme des équipements publics (indice novembre 2014) : tableau
- Pièce 2 - programme global des constructions (indice novembre 2014) : tableau
- Pièce 3 - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps :
 - Tableau IV : modalités de financement des équipements publics
 - Tableau VI : échelonnement de la réalisation des équipements publics dans le temps

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC de Caunelle régularisé entre la commune et l'aménageur le 9 décembre 2010 a été amendé par avenant n°2 signé le 25 février 2015 afin d'intégrer les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC.

Suite aux demandes de la commune, le montant du réaménagement de l'accès de la ZAC s'élève finalement à la somme de 220 000 € HT.

Le présent avenant a donc pour objet, conformément à la délibération n°14.12.05 du 17 décembre 2014 du Conseil municipal, de prélever le dépassement des travaux et honoraires du carrefour

d'entrée de la ZAC, soit la somme précitée de 220 000 € HT., sur le reliquat en numéraire dû par l'aménageur fixé à 261 364 € HT.

Par ailleurs, le lot D1 de la ZAC est destiné à de l'habitat collectif « logements libres », affecté d'une surface de plancher maximale autorisée de 4.799 m² permettant la réalisation de 73 logements, selon cahier des charges au sens de l'article L.311--6 du code de l'urbanisme.

La commune de JUVIGNAC souhaite que le nombre de logements sur cet îlot D1 soit porté à 111 sans modification de la surface de plancher.

Le présent avenant a donc pour objet de prendre acte de la modification de la fiche du lot D1 de la ZAC afin qu'il puisse y être autorisé la réalisation de 111 logements.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

Conformément à la délibération n°14.12.05 du 17 décembre 2014 du Conseil municipal, les Parties décident de prélever le dépassement des travaux et honoraires du carrefour d'entrée de la ZAC, soit la somme précitée de 240 000 € HT., sur le reliquat en numéraire dû par l'aménageur fixé à 261364 € HT.

Par conséquent, le reliquat recalculé s'arrêtera à 91 364 € HT

ARTICLE 2 :

L'aménageur a pris acte de la volonté de la commune de JUVIGNAC, autorité concédante, de modifier le cahier des charges du lot D1 approuvé par le maire le 27 janvier 2012 (en annexe 1 des présentes) en autorisant la réalisation de 111 logements sur ledit lot.

L'aménageur présentera donc à la signature de Monsieur le maire un avenant au cahier des charges du lot D1 pour approbation.

Cette modification portera le nombre de logements collectifs de 1.364 à 1.402, ce qui a une incidence au regard du respect des prescriptions du Programme Local de l'Habitat ainsi qu'une incidence en termes d'augmentation potentielle du nombre de véhicules automobiles nécessitant un stationnement public.

La commune de JUVIGNAC, autorité concédante, a une parfaite connaissance de ces incidences et déclare expressément en faire son affaire personnelle et relever et garantir indemne l'aménageur de toute responsabilité à ce titre dans le cadre de ses obligations contractuelles et réglementaires.

ARTICLE 3 :

Les autres dispositions du traité de concession régularisé entre la commune et l'aménageur le 9 décembre 2010, modifiées par avenant n°1 du 1^{er} juillet 2013 et avenant n°2 du 25 février 2015, restent inchangées, le présent avenant n'emportant pas novation.

Fait en trois exemplaires originaux,
A Juvignac
Le

Le Concédant représenté par Monsieur le Maire
Habilité par délibération n°en date du
Transmise en Préfecture le

Le Concessionnaire représenté par Monsieur Jean-Marc LEYGUE
Es qualité de Directeur général
Habilité en vertu des statuts de la société