



**AVENANT N°6 AU TRAITE DE CONCESSION
D'AMENAGEMENT DE LA ZAC LA LAUNE A MARSILLARGUES (34)**

Transmis au représentant de l'Etat par le Concédant le ...

Notifié par le Concédant à l'Aménageur le ...

**AVENANT N°6 AU TRAITE DE CONCESSION
D'AMENAGEMENT DE LA ZAC LA LAUNE A MARSILLARGUES**

**Identification de la personne morale de droit public qui a passé la concession
et du titulaire**

COLLECTIVITE TERRITORIALE :

- **La Commune de Marsillargues**, Hôtel de Ville, place de l'Hôtel de Ville, BP 23, 34590 Marsillargues, représentée par son Maire, Monsieur Patrice SPEZIALE, dûment habilité aux présentes par délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée la Commune ou le Concédant

TITULAIRE :

- L'établissement dénommé **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT**, dont la dénomination commerciale est **HERAULT LOGEMENT**, Etablissement public à caractère industriel et commercial au capital de 8691200 €, dont le siège est à MONTPELLIER CEDEX 4 (34085), 100 rue de l'Oasis, identifiée au SIREN sous le numéro 273400010 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Il est ici précisé, que par suite de différents rachats d'actions, **l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT** dont la dénomination commerciale est « **HERAULT LOGEMENT** », est devenue l'actionnaire unique de la Société dénommée HERAULT AMENAGEMENT, la dissolution anticipée de la société ayant entraîné la transmission universelle de son patrimoine à la société dénommée commercialement « **HERAULT LOGEMENT** » sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Ci-après dénommé le Concessionnaire ou l'Aménageur

EXPOSE PREALABLE :

La collectivité a confié au Concessionnaire, par un Traité de Concession d'Aménagement et notifié le 31 décembre 2008, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Laune à Marsillargues.

Par délibération en date du 4 mars 2010, un premier avenant notifié le 16 avril 2010 a pris en compte la modification du calendrier de versement de la contribution relative à la construction d'une station d'épuration et de prévoir les avances nécessaires pour couvrir les besoins de trésorerie de l'opération.

Par délibération en date du 19 décembre 2011, un deuxième avenant notifié le 19 janvier 2012 a intégré la modification du périmètre de la ZAC.

Par délibération en date du 20 janvier 2014, le Conseil Municipal de la Commune a approuvé un troisième avenant notifié le 5 mai 2014 portant sur la prolongation de la concession de 4 ans et augmentation du montant forfaitaire de la rémunération pour les missions de pilotage et de gestion globale.

Par délibération en date 23 septembre 2015, le Conseil Municipal de la Commune a approuvé un quatrième avenant notifié le 2 octobre 2015 prenant acte des incidences sur le contrat du nouveau bilan prévisionnel de l'opération et des nouveaux travaux à réaliser par le concédant.

Par délibération en date du 4 décembre 2019, le Conseil Municipal de la Commune a approuvé un cinquième avenant ayant pour objet le transfert du contrat de HERAULT AMENAGEMENT à l'OPH HERAULT LOGEMENT, nouveau titulaire du Traité de concession de ZAC suite à la l'opération de restructuration du titulaire initial.

Pour rappel, le programme prévisionnel de construction de la ZAC de La Laune prévoyait au terme du dossier de réalisation initial de la ZAC, un maximum de 75 000 m² de SDP (Surface De Plancher). Ce volume correspondait au programme prévisionnel suivant :

- 490 logements assurant une mixité des populations en proposant différentes typologies de logements (maisons individuelles, maisons de village, collectifs) en accession et en location, dont des logements aidés à hauteur de 25%,
- D'un groupe scolaire,
- D'un centre technique municipal.

La ZAC de la Laune a toutefois été confrontée à d'importants obstacles techniques et réglementaires relatifs aux conditions hydrauliques de réalisation de ce projet situé en zones rouges et bleues du PPRI du Vidourle.

De plus, la commercialisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC de la Laune n'a pas rencontré le succès escompté à son démarrage (2014 à 2017)

D'une part, la conjoncture économique a été défavorable à l'atteinte des objectifs de commercialisation. L'opération a ainsi été confrontée à un marché atone sur les 3 premières années

D'autre part, les causes de ces difficultés commerciales sont à rechercher dans l'offre elle-même à pourvoir sur la ZAC de la Laune.

Malgré un territoire assez attractif par son cadre de vie et son positionnement dans un triangle Montpellier – Nîmes – La Grande Motte, l'offre de la ZAC apparaît s'inscrire au-delà des moyens financiers de la majorité de la demande locale.

Par ailleurs, le parti pris d'aménagement particulièrement urbain de la ZAC et ses prescriptions architecturales contemporaines, apparaissent, pour une partie de la demande, représenter un surcoût de construction et ne pas correspondre à ses attentes.

Enfin, les typologies proposées sur l'opération, avec une part de logements collectifs libres de 41%, ne semblent aujourd'hui correspondre que partiellement à la demande locale principalement orientée vers l'habitat individuel. Compte tenu de cette caractéristique de la demande immobilière, et même si le zonage B1 permet d'envisager certaines opérations, l'intérêt des promoteurs pour la réalisation de cette typologie sur la ZAC étaient très limité jusqu'en 2018.

En conséquence, le Concessionnaire a proposé à la Commune dès 2016 de repositionner le programme de la ZAC par une évolution des typologies des logements et des prix de commercialisation.

Pour la Commune, les changements de programme allaient à l'encontre du projet défendu lors de l'élaboration initiale de la ZAC et faisaient craindre une diminution des recettes fiscales, ainsi qu'une modification conséquente du montant des participations aménageurs aux équipements induits par la ZAC.

La Commune a fait savoir au Concessionnaire, par un courrier du 6 février 2018 et par l'intermédiaire de son conseil, son souhait de réaliser en régie directe l'aménagement de la phase 2 de la ZAC.

La Commune a arrêté en date du 2 juillet 2018, son projet de plan local d'urbanisme dans lequel une partie du périmètre de la ZAC est classée en zone agricole (A) et secteur naturel (Nz) du futur plan local d'urbanisme.

Suite à de nombreux échanges, les parties se sont donc rapprochées et ont décidé de :

- Réduire le périmètre de la concession d'aménagement à la seule phase 1 de la ZAC ;
- En conséquence, modifier le programme prévisionnel des constructions et des équipements au titre de la concession d'aménagement ;
- Prolonger la durée de validité de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

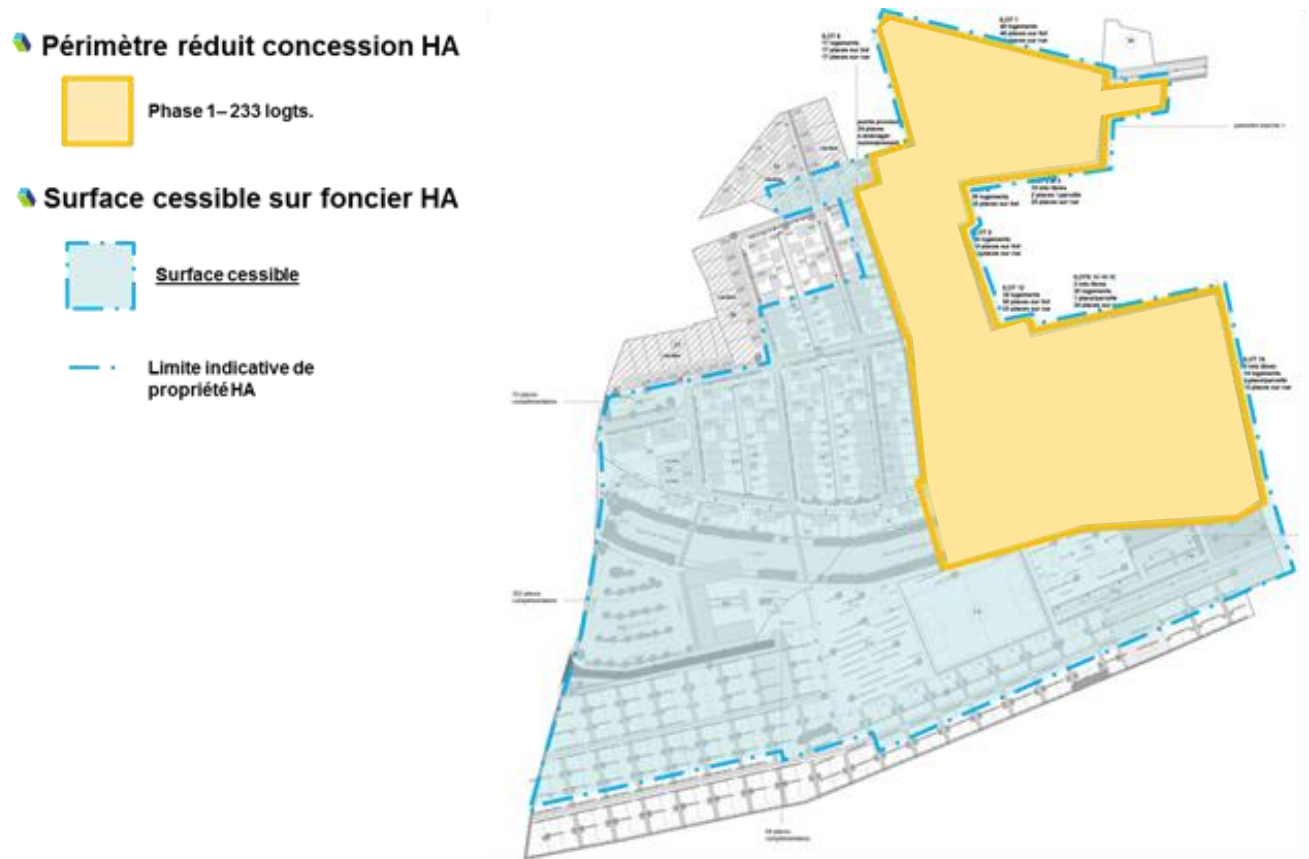
ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de :

- Réduire le périmètre de la concession d'aménagement à la seule phase 1 de la ZAC ;
- En conséquence, modifier le programme prévisionnel des constructions et des équipements au titre de la concession d'aménagement ;
- Prolonger la durée de validité de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024.

ARTICLE 2 : REDUCTION DU PERIMETRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le périmètre du Traité de concession d'aménagement est réduit à la seule phase 1 de la ZAC (jaune).



L'annexe n°1 du présent avenant annule et remplace l'annexe n°1 du Traité de concession d'aménagement.

Par conséquent, la mission et les obligations du Concessionnaire au titre du Traité de concession d'aménagement sont circonscrites à ce seul nouveau périmètre ainsi réduit.

ARTICLE 3 : RACHAT DU FONCIER HORS PHASE 1 PAR LA COMMUNE

En conséquence de la réduction du périmètre du Traité de concession d'aménagement, le foncier acquis par le Concessionnaire et situé en dehors de la phase 1 de la ZAC sera racheté par la Commune concédante (annexe n° 5).

L'annexe n°6 du Traité de concession d'aménagement est supprimée.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

Le point 1.2. de l'article 1^{er} du Traité de concession d'aménagement est modifié comme suit :

« **1.2.** Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

- *Programme global prévisionnel de constructions : Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés se décompose comme suit :*
 - *Logements collectifs : 213 logements*
 - *Logements individuels groupés : 32 logements*
 - *Logements individuels : 30 logements*
 - *Equipements publics : 15.092 m²*

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global prévisionnel des équipements à la charge du Concessionnaire et du Concédant sont détaillés en Annexes 3 et 4. Ce programme sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation.

Si le programme prévisionnel des travaux à la charge du Concessionnaire ou ses conditions de financement prévisionnelles tels que décrits en Annexes 3 et 5 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel. »

Les annexes n° 2, 3 et 4 du présent avenant annulent et remplacent respectivement les annexes n° 2, 3 et 4 du Traité de concession d'aménagement.

ARTICLE 5 : MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La durée de la concession d'aménagement mentionnée à l'article 4 du Traité de concession d'aménagement est portée à 16 années soit jusqu'au 31 décembre 2024.

ARTICLE 6 : AUTRES DISPOSITIONS

Toutes les autres dispositions ou annexes du Traité de concession qui ne sont pas modifiées par le présent avenant restent inchangées, pour autant qu'elles ne soient pas contraires au présent avenant.

ARTICLE 7 : DATE D'EFFET

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les parties.

Fait à _____, le _____ 2021
En trois exemplaires originaux

Pour le Concédant :
Le Maire

Pour le Concessionnaire
Le Directeur Général

Annexes :

- Annexe n°1 : Périmètre modifié de l'opération concédée ;
- Annexe n°2 : Programme global prévisionnel des constructions à édifier modifié ;
- Annexe n°3 : Programme global prévisionnel des équipements à la charge du concessionnaire à l'intérieur du périmètre de la ZAC modifié ;
- Annexe n°4 : Travaux à réaliser par le Concédant .