



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SESSION ORDINAIRE
Séance du 26 avril 2016

**DELIBERATION N° 60/ 4/2016 : ZAC BAS PAYS - RESILIATION ANTICIPEE DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

L'an deux mille seize, le mardi 26 avril à 18h00, les membres du Conseil Communautaire du Grand Montauban-Communauté d'Agglomération, se sont réunis dans la grande salle de l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par la Présidente, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 20 avril 2016.

Présents Titulaires : 33

Mesdames, Messieurs, Mathieu ALBERT, Danielle AMOUROUX, Danielle BEDOS, Marie-Claude BERLY, Marc BOURDONCLE, Nadine BOUVET, Aline CASTILLO, Didier CLAMENS, Jean-Martial DEJEAN, Thierry DEVILLE, Philippe FRANCOIS, Alain GABACH, Jean-François GARRIGUES, Jacques GAYRAL, José GONZALEZ, Paul GRAND, Annie GUILLOT, Aline HUARD, Aurore KOTHE, Pierre-Antoine LEVI, Véronique MALY, Christine MOLLIN, Christian MOULIS, Pauline MUGNIER, Paulette MULLER-DUPONT, Bernard PAILLARES, Christian PEREZ, Rodolphe PORTOLES, Gérard ROUTIER, Bernadette SERIEYS, Gaël TABARLY, Monique VALAT, Thierry VIALON.

Absents avant donné pouvoir : 14

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES à Thierry DEVILLE, Alain ABADIE à Didier CLAMENS, Anne ALASSANE à Monique VALAT, Maxime BERAUDO à Pierre-Antoine LEVI, Pauline BLANC à Gaël TABARLY, Pierre BONNEFOUS à Aline CASTILLO, Jean-Luc BUDOIA à Annie GUILLOT, Alain CRIVELLA à Jean-Martial DEJEAN, Daniel DONADIO à Rodolphe PORTOLES, Jean-Louis IBRES à Christine MOLLIN, Sophie LARAN à Aurore KOTHE, Laurence PAGES à Christian PEREZ, Valérie RABAULT à José GONZALEZ, Michel WEILL à Danielle BEDOS.

Absents Excusés : 4

Mesdames, Messieurs, Roger CATUSSE, Nadia CHEKLIT, Francis LABRUYERE, Isabelle SOULAYRES.

Secrétaire de Séance : Monsieur Jean-Martial DEJEAN

Ont déclaré ne pas participer au vote : Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Pierre-Antoine LEVI, Maxime BERAUDO, Philippe FRANCOIS, Marie-Claude BERLY, Thierry DEVILLE et Alain GABACH.

Monsieur Thierry DEVILLE donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 9 avril 2004, le Conseil Communautaire décidait de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement concernant le secteur Bas Pays dont l'objectif était d'organiser le développement du secteur par la mise en place d'une opération globale d'aménagement, qui avait pour objet de mettre en œuvre un projet urbain.

Par délibération n°26 du 28 mai 2004, la SEMAEM (SPLA) était chargée de réaliser l'étude et la réalisation de l'opération globale d'aménagement Bas Pays, qui serait réalisée sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Par délibération en date du 24 mars 2005, le Conseil Communautaire approuvait le bilan de la concertation du public et le dossier de création de la ZAC Bas Pays et procédait à la création de la ZAC Bas Pays sur une superficie de 401 hectares.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 28 juillet 2005.

Par délibération n°158 du 24 juin 2009 portant « Désignation du concessionnaire d'aménagement de la ZAC Bas Pays », le Conseil Communautaire a confié à la Société Publique Locale d'Aménagement Montauban Trois Rivières Aménagement la réalisation de cette opération dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement, en application des articles L300-4 et L300-5-2 du code de l'urbanisme.

Le terme de la concession d'aménagement était fixé au 31 décembre 2030. La participation du Grand Montauban était fixée à l'origine à 12 000 000 € HT, et est passée à 12 750 000 € HT par avenant n°1 (délibération n°194 du 8 novembre 2010).

Le Grand Montauban souhaite désormais poursuivre son dynamisme en disposant d'un guichet unique en matière d'aménagement et de politique foncière de son territoire afin de mieux répondre aux demandes des nouveaux arrivants (habitants et entreprises). De plus, le portage de cette opération par la SPLA avec des taux d'emprunts élevés ne paraît plus pertinent.

Cette opération ayant un caractère structurant pour son territoire, le Grand Montauban souhaite reprendre cette opération en gestion directe. La SPLA a marqué son accord pour une résiliation amiable de la concession, conformément à l'article 32.1 de la concession d'aménagement.

Les parties organisent donc par voie contractuelle cette résiliation au 30 avril 2016, sous la forme d'un protocole d'accord qui fixe les modalités techniques et financières et les obligations de chacune des parties.

Comme prévu à l'article 33 de la convention publique d'aménagement relatif aux conséquences de l'expiration du contrat, la Communauté d'Agglomération est, du seul fait de la résiliation de la concession d'aménagement, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la SPLA Montauban 3 Rivières Aménagement à compter de la date de la résiliation, selon les modalités suivantes :

- La Communauté d'Agglomération est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant la SPLA aux tiers dont la liste a été fournie en annexe au protocole.
- La Communauté d'Agglomération est, de la même façon, tenue de garantir la SPLA de toute condamnation qui serait prononcée contre elle après l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.
- Par suite, la Communauté d'Agglomération est seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seule titulaire des créances exigibles conformément au bilan de clôture annexé.

Dans le cadre du protocole d'accord, il a été convenu les modalités de la mise en œuvre de la substitution de la Communauté d'Agglomération dans les droits et obligations de la SPLA.

Un bilan de clôture de l'opération a été établi en date du 29 février 2016. Il fait apparaître un solde d'exploitation et des financements issus des emprunts et des avances consenties par la Communauté d'Agglomération à l'opération.

Le Grand Montauban intègre dans son patrimoine :

Des terrains commercialisables dont la valeur vénale a été évaluée par France Domaine le 5 avril 2016 pour un montant de	11 553 400 €
Des Equipements Publics (voiries, réseaux et espaces verts) non remis à ce jour et leur assiette foncière transférés pour un montant de travaux de	4 470 654 €

soit un actif valorisable de 16 024 054 €

Ilots évalués par France Domaine le 5 avril 2016

Ilot	Surface(m ²)	Montant France Domaine (en euros)
V9b	619	69 000
VF6b	1030	161 000
J18a	2056	110 400
V10	20441	1 808 000
V9d	4151	277 500
Gi1	21730	700 000
Gi10	38743	1 325 500
Gi8	36446	1 196 600
Gc2	32007	2 664 000
Gi6	15591	220 900
Gc3	6241	388 500
Gc1a	4880	388 500
Gc1b	2008	166 500
Gi11	21577	478 600
J15b	7541	710 400
V12a	2500	166 500
VF7/J14	13348	721 500
	230 909	Total: 11 553 400 €

Financement à long terme à transférer	9 206 845 €
Remboursement des avances collectivité	4 203 656 €
Cautions transférées	357 €
Dettes fournisseurs et autres tiers transférées	117 285 €
Créances clients et autres tiers	-187 467 €
Abandon de rémunération de la SPLA (estimée au 30/04/2016)	500 358 €

soit un passif de 13 841 034 €

Le bilan de liquidation de l'opération fait apparaître un solde d'exploitation de 13 841 034 € HT et un actif de reprise valorisable à hauteur de 16 024 054 €.

Le solde d'exploitation de l'opération sera repris par la Communauté d'Agglomération ainsi que les contrats d'emprunts et les marchés portant sur les travaux et études non achevés à la date de l'arrêt des comptes.

Dans le cadre de la création du budget annexe "ZAC Bas Pays", les écritures comptables d'intégration du solde d'exploitation de l'opération dans le respect des règles exigées par la tenue d'une comptabilité de stock reprennent donc les 13 841 034 € détaillés ci-avant.

Les contrats d'emprunts présentent les caractéristiques suivantes :

- Contrat Crédit Agricole n°86913966146 d'un montant de 6 000 000 € sur une durée de 240 mois soit jusqu'en 2030 au taux de 5,4 %, capital restant dû au 31 décembre 2015 : 5 055 253.87 €.
- Contrat Banque Populaire n°07040962 d'un montant initial de 2 000 000 € sur une durée de 240 mois soit jusqu'en 2030 au taux fixe de 5,27 %, capital restant dû au 31 décembre 2015 : 1 681 752.33 €
- Contrat Banque Populaire n°07034624 d'un montant initial de 1 500 000 € sur une durée de 240 mois soit jusqu'en 2030 au taux fixe de 5,27 %, capital restant dû au 31 décembre 2015 : 1 103 054.89 €
- Contrat ARKEA n°421008861602 d'un montant initial de 2 000 000 € sur une durée de 180 mois soit jusqu'en 2025 au taux variable Euribor 3 mois + marge de 0,95 %, capital restant dû au 30 avril 2016 : 1 334 949.96 €

Après résiliation de la concession d'aménagement, les contrats de prêts seront réaménagés de la manière suivante :

- Contrat Crédit Agricole n°86913966146 : CRD : 5 055 253.87 €.
 - o Différé de remboursement du capital de 2 ans
 - o Taux : 3,74 %
 - o Remboursement Annuel des échéances
 - o Allongement du prêt jusqu'en 2041
 - o Pas de pénalité de remboursement anticipé
- Contrat Banque Populaire n°07040962 : CRD : 1 681 752.33 €
 - o Différé de remboursement du capital de 2 ans
 - o Taux : 3,71 %
 - o Remboursement Annuel des échéances
 - o Allongement du prêt jusqu'en 2041
 - o Pas de pénalité de remboursement anticipé
- Contrat Banque Populaire n°07034624 : CRD : 1 103 054.89 €
 - o Différé de remboursement du capital de 2 ans
 - o Taux : 3,71 %
 - o Remboursement Annuel des échéances
 - o Allongement du prêt jusqu'en 2041
 - o Pas de pénalité de remboursement anticipé
- Contrat ARKEA n°421008861602 : CRD : 1 334 949.96 €
 - o Différé de remboursement du capital de 2 ans
 - o Euribor 3 Mois +1,11 %
 - o Remboursement Trimestriel des échéances
 - o Allongement du prêt jusqu'en 2035

Les biens acquis par l'aménageur sont dans ce cadre rétrocédés à la Communauté d'Agglomération.

Le protocole de clôture prévoit les modalités de la reprise administrative et financière de l'opération ainsi que l'arrêté des comptes soumis à l'approbation de la collectivité concédante.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 300-4 à L 300-5,

Vu la délibération du 24 juin 2009 désignant la Société « Montauban Trois Rivières Aménagement » concessionnaire de la ZAC de Bas Pays,

Vu la concession d'aménagement de la ZAC de Bas Pays,

Vu le protocole d'accord de résiliation anticipé de l'opération,

Au vu de ces éléments, et conformément à l'avis favorable de la Conférence des Vice-Présidents en date du 19 avril 2016, il vous est proposé de bien vouloir :

- approuver le protocole de résiliation de la concession d'aménagement ZAC de Bas Pays intégrant le bilan de clôture de la concession d'aménagement de la ZAC de Bas Pays,
- approuver la reprise du solde d'exploitation de l'opération dont le montant a été arrêté dans le cadre du bilan de clôture et la reprise des emprunts contractés dans le cadre de l'opération.

Entendu le présent exposé,
Après en avoir délibéré,
Le conseil communautaire décide :

- d'approuver le protocole de résiliation de la concession d'aménagement ZAC de Bas Pays intégrant le bilan de clôture de la concession d'aménagement de la ZAC de Bas Pays,
- d'approuver la reprise du solde d'exploitation de l'opération dont le montant a été arrêté dans le cadre du bilan de clôture et la reprise des emprunts contractés dans le cadre de l'opération.

ADOPTÉE PAR 33 VOIX POUR, 7 VOIX CONTRE.

La Présidente certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Préfecture le :

28 AVR. 2016

De sa publication le :

28 AVR. 2016

et/ou notification le :

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 27 avril 2016

La Présidente,
Brigitte BAREGES

