



OPERATION DE RESTRUCTURATION DU CENTRE-VILLE – RECOMPOSITION DE L'ÎLOT PEDOUSSAT

COMMUNE DE PAMIERS

AVENANT N°2

AU CONTRAT DE CONCESSION SUITE A APPROBATION DU
COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Au 31 décembre 2022

ARAC
Occitanie

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15878-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023
Construction

Entre :

LA COMMUNE DE PAMIERS, représentée par Madame Frédérique THIENNOT, son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci après dénommé par « **la collectivité** » ou « **le concédant** » ,

d'une part,

Et :

LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE ARAC OCCITANIE (ex. SPL MPC),

Société Publique Locale au capital de 1 830 000 Euros, dont le siège social est situé au 55 avenue Louis Breguet 31400 TOULOUSE

Inscrite au registre du commerce de Toulouse sous le n° 533 969 457 représentée par Monsieur Aurélien Joubert, agissant en sa qualité de Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui sont délégués,

Ci après dénommée « **le concessionnaire** », ou « **la Société** » ou « **l'Aménageur** »,

d'autre part,

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15875-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La commune de Pamiers, concédant, a confié la restructuration de son centre-ville – ilot Pédoussat à la SOCIETE MIDI PYRENEES CONSTRUCTION (MPC), concessionnaire, par concession d'aménagement approuvée par délibération du conseil municipal en date du 2 Mai 2018, conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme.

Cette concession d'aménagement a été notifiée par le concédant au concessionnaire le 11 avril 2018.

Aux termes de l'article 17 de cette concession, le concédant approuve chaque année le Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) présenté par le concessionnaire.

Le présent avenant n°2 a pour objet de valider les modifications apportées au traité de concession initial et à son avenant n°1.

ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

- D'acter l'augmentation de la participation non taxable du concédant
- De prolonger la durée de la concession jusqu'au 31/12/2025
- De figer la rémunération sur les dépenses de l'aménageur aux montants du traité initial

1-1 Participation non taxable du concédant :

Concernant l'opération de réalisation des 14 logements, dénommée Villa Major,

Les résultats de l'appels d'offres travaux sur l'opération de quatorze logements ont fait apparaître une augmentation du poste travaux de 250 K€ HT. Cette augmentation du montant des travaux a nécessité l'ajustement à la hausse de plusieurs postes du bilan : impôts et assurances, rémunération aménageur.

En phase travaux, le changement nécessaire d'entreprise de plomberie suite à la mise en redressement judiciaire de l'entreprise CENTENERO a entraîné une augmentation substantielle du coût des travaux de l'ordre de 60 K€ HT liées à des prestations supplémentaires (vérifications et test de conformité des travaux réalisés par l'entreprise défaillante, reprise nécessaire de nombreuses malfaçons de cette dernière) et à l'actualisation des prix du marchés sur ce lot. Divers autres aléas classiques pour une opération de construction ont été rencontrés entraînant une augmentation de l'ordre de 20 K€ HT. La révision des prix a également été actualisée en lien avec le contexte économique et la flambée des INDEX de révision.

L'augmentation des dépenses ne peut être compensée par l'ajustement de la grille de prix ou une compensation du versement des subventions ANRU, en effet :

- o les prix de sortie des logements doivent rester compatibles avec la capacité des preneurs,
- o les subventions ANRU ne peuvent concerner que les coûts liés à la démolition.

A ce titre, l'augmentation de la participation taxable du concédant est nécessaire.

Concernant l'opération de réhabilitation des maisons de ville, dénommée Major 2

La réalisation des études phase diagnostic a permis de définir plus précisément des principes de réhabilitation et une estimation du montant des travaux. L'estimation réalisée en phase diagnostic par la maîtrise d'œuvre identifie une augmentation de 317 K€ HT du montant des travaux (notamment liée à

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15875-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

l'état de conservation du bâti). Cette augmentation du montant des travaux nécessite l'ajustement à la hausse de plusieurs postes du bilan : honoraires techniques, impôts et assurances...

A l'issue de l'appel d'offres travaux le coût des travaux a également été revu à la hausse (+300 K€) notamment en lien avec les conditions d'interventions très contraintes pour les travaux les plus sensibles (démolition, désamiantage, gros œuvre) et le contexte économique général de flambée des prix en 2022. L'augmentation des dépenses a été pour partie compensée par l'ajustement à la hausse du prix de sortie avec le preneur (Alogéa) et par l'augmentation des subventions ANRU (travaux de restructuration éligibles) mais nécessite tout de même l'augmentation de la participation taxable du concédant afin d'équilibrer le bilan.

L'augmentation de la participation du concédant s'élève à 858 514,25 euros HT réparti de la façon suivante :

- opération de construction de quatorze logements :
 - participation globale en numéraire non taxable de 1 004 654,15 euros soit une augmentation de 523 846,15 euros (480 808 euros contractualisé à l'Avenant n°1)
 - apport en nature de 295 000 euros
- opération de réhabilitation de trois maisons de ville :
 - participation globale non taxable de 854 992,10 euros soit une augmentation de 488 939,10 euros (366 053 euros contractualisé à l'Avenant n°1)
 - apport en nature de 53 000 euros
- opération relative aux espaces publics :
 - participation globale taxable (contre remise d'équipement) de 43 854 euros soit une diminution de 185 771 euros (229 625 euros contractualisé à l'Avenant n°1)
- frais financiers appliqués globalement à la concession :
 - participation globale non taxable de 31 500 euros soit une augmentation de 31 500 euros

La participation globale du concédant s'élève à 2 283 000,25 euros répartis comme suit :

- participation globale numéraire de 1 935 000,25 euros
- apports en nature 348 000 euros

1-2 Durée de la concession :

Afin de tenir compte du report du démarrage des travaux du projet Major 2 au premier trimestre 2023 et de tenir compte de la période de garantie de parfait achèvement avant la clôture de la concession il convient de prolonger celle-ci jusqu'au 31/12/2025.

1-3 Rémunération sur dépenses de l'aménageur

Suite à la réunion en mairie du 15 décembre 2021, il a été décidé de figer la rémunération sur dépenses de l'aménageur indépendamment de l'évolution des dépenses sur les différentes sous-opérations.

1-4 Approbation des dispositions du CRFA :

Les dispositions contenues dans le CRFA 2022 joint en annexe au présent avenant sont rendues contractuelles en ce qu'elles modifient les dispositions du traité de concession initial.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DES ARTICLES DE LA CONCESSION

Les articles de la concession sont ainsi modifiés :

2-1 Augmentation de la participation taxable du concédant :

L'article 16.4 est ainsi modifié :

Accusé de réception en préfecture 009-210902250-20230307-23_15875-DE Date de télétransmission : 15/03/2023 Date de réception préfecture : 15/03/2023

« 16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du Concédant est fixé à 2 283 000,25 € dont 348 000 € d'apport en nature (TVA éventuellement due en sus).

la répartition entre participation au titre de la remise d'ouvrage destinés à entrer dans le patrimoine du Concédant et la participation d'équilibre est précisée au CRFA 2022.

16.4.1 Modalités

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- L'apport par la Collectivité concédante des terrains dont elle est propriétaire au sein du périmètre d'opération, d'une superficie totale de 1318 m², figurant au cadastre sous les numéros K 31, K32, K33, K34 et évalués par les services des domaines à une valeur de 348 000 €.
- Une participation financière de 1 935 000,25 € ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins de l'opération tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante à l'occasion de la présentation du compte rendu annuel visé à l'article 17. »

2-2 Fixation forfaitaire de la rémunération sur dépenses de l'aménageur :

L'article 20.2 est ainsi modifié :

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Pour les tâches de conduite d'opération et de travaux, 5% des dépenses HT à l'exception de rémunération de l'aménageur, plafonné à un montant de 194 207 Euros.
Le versement de cette rémunération se fera mensuellement sur la base des éléments comptables constatés au cours de la période.
- Pour les tâches de commercialisation, 5% du montant HT fixé dans les actes de cessions
Le versement de cette rémunération sera effectué de la façon suivante :
 - Un acompte de 50% à la signature du contrat de réservation ; cette rémunération restera définitivement acquise à l'aménageur.
 - Le solde à la signature de l'acte authentique
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 40K € HT à la remise du dossier de clôture par l'aménageur à la collectivité.

Au cas où la Collectivité concédante déciderait la mise en œuvre d'une opération de restauration immobilière (ORI), ainsi qu'il est prévu à l'article 2, un avenant viendrait préciser les modalités d'imputation des charges de l'Aménageur spécifiquement exposées pour la réalisation de la mission décrite à l'article 2.2.

ARTICLE 3 : DATE D'EFFET

Les dispositions du présent avenant prennent effet à compter de la date de réception de la notification par le concessionnaire.

ARTICLE 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Toutes les dispositions du traité de concession initial non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15875-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

Annexe 1 : CRFA 2022 au 31/12/2022

Fait en 3 exemplaires originaux

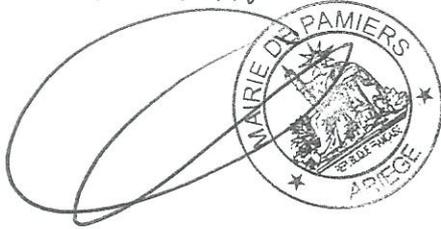
A Pamiers, le 14/1/23

A Toulouse, le

- 1 FEV. 2023

Le concédant

Frédérique THIENNOT
Maire de PAMIERS



Le concessionnaire

Aurélien JOUBERT
DIRECTEUR GÉNÉRAL

AGENCE RÉGIONALE DE L'AMÉNAGEMENT
ET DE LA CONSTRUCTION
SPL ARAC
55. Avenue Louis Breguet
CS 24020
31028 TOULOUSE CEDEX 4

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15875-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023