



DELIBERATION CONSEIL MUNICIPAL

Département du Vaucluse
Commune de Jonquerettes

Séance du 16/05/2024

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 19

Présents : 11

Nombre de suffrages :
16

Date de convocation
3 mai 2024

Délibération 22-2024
Objet Concession
d'aménagement avec SPL
TERRITOIRE VAUCLUSE 84
- Projet coeur de village

L'an deux mille vingt-quatre, le seize mai, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. BELLEGARDE Daniel.

Étaient présents :

Mme ANCEY Dominique, M. BELLEGARDE Daniel, M. CAIRON Yves, M. CHAZAL Gilbert, Mme GAS Sandrine, M. LECUYER Daniel, M. MAIRE Dominique, M. MUSCAT Marc, Mme RUBEAUX Valérie, Mme VERHNES Pascale, Mme ZIADE Lydia

Procuration(s) :

M. POUDEVIGNE Patrick donne pouvoir à Mme ANCEY Dominique, Mme NEF Brigitte donne pouvoir à M. MUSCAT Marc, Mme GAT Annick donne pouvoir à M. LECUYER Daniel, Mme BENALI Natacha donne pouvoir à M. MAIRE Dominique, M. POUWELS Jean-Marie donne pouvoir à M. CAIRON Yves

Étai(ent) absent(s) :

Mme AMEVET Lydie, M. RUBEAUX Patrice, Mme VITALI Marie

A été nommé(e) comme secrétaire de séance : Mme VERHNES Pascale

Les moyens financiers de Territoire Vaucluse sont assurés par ses actionnaires qui l'ont dotée à ce jour d'un capital de 399 000 €. Une augmentation de capital est en cours pour porter ce dernier à 599 000 € au cours de l'année 2024.

S'agissant d'une Société Anonyme, Territoire Vaucluse doit assurer son équilibre économique afin de maintenir voire d'augmenter ses fonds propres et ainsi d'assurer la pérennité de l'outil. En conséquence chaque opération doit couvrir les charges directes qui contribuent à sa réalisation (temps passés par les responsables d'opérations et les services transversaux) mais aussi les charges fixes de la société (assurances, locaux, immobilisations, frais de fonctionnement).

A ce jour Territoire Vaucluse fonctionne avec des moyens opérationnels propres partagés (1 directeur, 11 cadres opérationnels à temps partagé) et mutualise ses moyens généraux (17 personnes occupant les fonctions d'assistances opérationnelles, finances, comptabilité, gestion, marchés, commercialisation et communication, juridique, gestion patrimoniale...) grâce un Groupement d'Intérêt Economique constitué avec la SAEM Citadis.

Territoire Vaucluse peut mener la réalisation de l'opération pour le compte de la commune de Jonquerettes dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement. La mission de l'aménageur serait alors dévolue en application de l'article L300-4 du code de l'urbanisme.

La société intervient en tant que maître d'ouvrage de l'opération. Pour autant, la commune ne perd en aucun cas son statut d'autorité concédante. Elle conserve notamment l'initiative de toute modification des dossiers d'urbanisme, elle suit et valide le déroulement de l'opération sur le plan opérationnel, financier et commercial selon les modalités prévues à la concession.

MAIRIE DE JONQUERETTES
Numéro interne de l'acte 22-2024

Envoyé en préfecture le 27/05/2024

Reçu en préfecture le 27/05/2024

Publié le

ID : 084-218400554-20240516-222024-DE

S²LO

Ainsi, la collectivité est à même de suivre l'évolution de l'opération et d'impulser sa volonté. En outre, elle peut également contrôler l'affectation des immeubles en imposant de recueillir préalablement son accord avant la signature d'une promesse de vente.

Dans ce cadre, Territoire Vaucluse serait en charge :

- **Engager les études et les procédures opérationnelles :**

Il s'agira notamment de :

- définir avec le maître d'ouvrage le programme opérationnel définitif des équipements à réaliser sur la zone (lots, aménagement, équipement public),
- engager l'ensemble des études pour permettre la consultation des entreprises pour les marchés de travaux,
- définir un programme global des constructions : surface de plancher globale constructible répartition en fonction des lots et de leur taille,
- déposer un permis d'aménager et un règlement adapté au projet assurant la qualité des réalisations à venir
- définir les modalités prévisionnelles de financement : présentation des recettes et des dépenses prévisionnelles de l'opération échelonnées dans le temps,
- faire réaliser le dossier réglementaire loi sur l'eau,
- Monter les dossiers de subventions.
- Assurer la commercialisation des lots et les concours de promoteurs
- Suivre les permis de construire avec l'aide d'un architecte conseil afin de maîtriser l'esthétique du lotissement
- Assurer le suivi des études et travaux de l'équipement public et notamment du PC à déposer

La SPL assurera le suivi administratif et réglementaire de l'ensemble des dossiers.

- **D'acquérir les terrains d'assiette de l'opération**

La SPL se rendra propriétaire des terrains dès lors que cette acquisition deviendra indispensable pour la réalisation de l'opération. Elle négociera tout terrain éventuel complémentaire si cela est nécessaire.

- **De réaliser les équipements d'infrastructure de la zone destinés à être remis à la collectivité publique (voirie, bassins de rétention, stationnement, espaces verts...); d'assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements**

Il s'agit d'une mission globale qui débute dès la prise en charge de l'opération par la société, depuis la consultation (la SPL est pouvoir adjudicateur soumis au Code de la Commande publique) et jusqu'à la réception des ouvrages et leur rétrocession à la commune et aux concessionnaires.

- **De réaliser les équipements de service public de l'opération consistant en la création d'un équipement public mixte (bibliothèque, bureaux de la mairie, maison des associations, commerce) :**

Il s'agit d'une mission globale qui comprend le suivi des études, le choix de l'architecte, le dépôt du permis de construire, la consultation des entreprises, le suivi de la maîtrise

d'œuvre et des travaux jusqu'à la réception de l'immeuble et la remise de l'équipement à la commune.

- **D'assurer la commercialisation des terrains ; D'organiser l'accueil et le conseil des acquéreurs ; De céder les terrains, préparer et signer tous actes nécessaires ; D'assurer le respect du cahier des charges de cession de terrain et d'utiliser tous moyens coercitifs le cas échéant ;**

La mission de commercialisation est plus large que la seule prospection des clients. Elle nécessite un temps très important même lorsque le client potentiel est identifié. Outre la prise de contact, la mission d'accompagnement du prospect dévolue à l'aménageur consiste en la négociation (notamment des limites de prestations), au conseil sur son projet, en la préparation et en la signature des avants contrats et des actes ; à leur présentation à la collectivité pour agrément.

Postérieurement à l'achat, cette mission consiste également au suivi du respect du cahier des charges de cession de terrain et en la mise en œuvre des moyens coercitifs le cas échéant.

La SPL organisera également la consultation des promoteurs susceptibles de construire des ensembles cohérents de logements sur la zone de projets, en accord avec les objectifs de la commune.

- **De mener l'ensemble des tâches de gestion comptable et financière et assurer une complète information de la collectivité cocontractante sur les conditions de déroulement de l'opération ; de rechercher les moyens de financement de l'opération (avances, emprunts) ainsi que les recettes externes autres que les cessions (subventions).**

Le contrat s'accompagne d'un bilan et d'un plan de trésorerie actant les engagements financiers des parties. Ces documents sont actualisés une fois par an dans le cadre d'un compte rendu annuel à la collectivité (CRACL) présenté à l'Assemblée délibérante qui comprend :

- Une note de conjoncture qui retrace les principaux événements qui sont intervenus depuis la dernière approbation de bilan ;
- Une présentation de l'avancement physique de l'opération ;
- Un bilan actualisé ;
- Un échéancier de dépenses et recettes ainsi qu'un plan de trésorerie ;
- Un état des acquisitions et des cessions intervenues ;

Enfin, une concession d'aménagement doit prévoir à peine de nullité :

- Le montant de la participation financière ainsi que les modalités de contrôle technique, financier et comptable de la collectivité
- Les conditions pour consentir des avances de trésorerie
- Les pénalités en cas de défaillance, l'obligation d'un compte rendu annuel.

La durée de la concession est fixée à 9 ans à compter de sa date d'entrée en vigueur.

Les hypothèses du bilan prévisionnel

Les recettes externes de l'opération

Il s'agit des cessions auprès des particuliers et des subventions

Envoyé en préfecture le 27/05/2024

Reçu en préfecture le 27/05/2024

Publié le

ID : 084-218400554-20240516-222024-DE



- **Les cessions de terrains à bâtir aux tiers**

Les recettes de cessions portent sur 12 lots à bâtir totalisant 5 134 m² aménagés et comprenant 10 terrains libres, 2 terrains pour deux bastides de 4 logements chacune. Le terrain de l'équipement public n'est pas valorisé.

Le prix de cession des lots constitue un prix aménagé incluant la viabilisation, les renforcements extérieurs en eau et eaux usées, électricité (hors gaz), télécom. Le projet prévoit l'intégration des murs d'entrée et des clôtures non maçonnées et certains aménagements paysagers.

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à **1 900 000 HT**.

- **Les subventions**

A ce stade, une hypothèse a été formulée pour des subventions à hauteur de 690 000 € sur l'aménagement et la construction. La SPL établira un point complet des subventions à obtenir ainsi que de leurs taux et affinera le bilan de concession. L'aménageur accompagnera la commune pour la recherche et le montage de subventions.

- **La participation de la commune aux équipements publics**

La concession prévoit une participation de la commune contre la remise des ouvrages réalisés. Elle s'élève à **2 040 900 € HT**.

Ces participations sont gérées dans le cadre d'un article spécifique de la concession d'aménagement, elles peuvent être révisées par avenant.

- **Les recettes prévisionnelles globales de l'opération s'élèvent à 4 630 900 € HT.**

Les dépenses de l'opération

Il s'agit des dépenses prévisionnelles permettant la réalisation complète de l'opération, jusqu'à sa finalisation technique, financière et foncière.

- **Acquisitions**

Les acquisitions sont prévues dans le bilan pour le moment estimé à hauteur des valeurs fournies par les domaines soit **452 400 € HT**.

- **Frais d'acquisition**

Les frais d'acquisition sont évalués à **16 000 € HT**.

- **Etudes pré-opérationnelles**

Ces études incluent les dépenses de topographie, géotechnique, dossier loi sur l'eau, PA, Règlement, réunion publique notamment et ont été évaluées à **30 000 € HT**.

- **Travaux et Moe de VRD**

Les travaux sont évalués selon le résultat de l'étude technique fournit par la commune et ressortent à **1 279 000 € HT** (travaux+ aléas + EDF et hors plus-values éventuelles des concessionnaires). Ce poste comprend la maîtrise d'œuvre et les honoraires techniques nécessaires à la réalisation des ouvrages.

- **Travaux et Moe de Construction :**

La construction du bâtiment public est intégrée dans le bilan pour une surface estimée de base avec la commune à 650 m² de surface de plancher. Les places de stationnement et la réalisation

des abords de l'équipement (place, espaces verts, fontaine) sont incluses dans les dépenses de l'aménagement.

Ce poste comprend la maîtrise d'oeuvre et les honoraires techniques nécessaires à la réalisation des ouvrages. Le montant du projet (hors rémunération de l'aménageur) est fixé à **1 739 000 € HT**

- **Aléas et révisions :**

Compte tenu du contexte actuel, il est prévu des aléas et une actualisation des prix pour les postes de travaux et de maîtrise d'oeuvre d'un montant de **98 000 € HT**.

- **Portage : divers, impôts, taxes et assurances**

Une provision de **15 000 €** est ajoutée afin de faire face aux frais divers de consultation, reprographie, constats, assurances, etc...

- **Frais de commercialisation**

Ces frais sont liés à de la publicité par panneaux, flyers, gestion de la clientèle, création d'un site internet le cas échéant et les frais de géomètre. Ce poste est porté à **22 000 € HT**.

- **Frais financiers**

Les frais financiers sont évalués à **585 500 €** sur la base d'un besoin de financement bancaire de 2 300 000 € sur 8 ans à 5%. Dans le cas de la mise en place d'un emprunt de moyen terme, la commune sera sollicitée pour en garantir à hauteur de 80%.

- **Rémunération de l'aménageur**

L'Aménageur ne sera pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de la concession mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Elles sont prévues à l'article 19 de la concession d'aménagement en fonction des missions confiées à l'aménageur :

- Pour les tâches de suivi de l'ensemble des études :
Montant forfaitaire actualisable de 30 000 € imputé sur les deux premières années
- Pour les tâches liées à la maîtrise foncière :
 - Un montant forfaitaire actualisable de 10 000 € imputable dès l'entame des démarches d'acquisition ;
 - Le cas échéant un montant forfaitaire actualisable de 15 000 € pour le pilotage et le suivi du dossier de DUP. En cas de réalisation, l'aménageur imputera la rémunération par moitié au dépôt du dossier de DUP et par moitié à l'obtention de l'arrêté de cessibilité ;
 - Dans tous les cas, un montant proportionnel de 5% du montant TTC des acquisitions et frais associés
- Pour les tâches relatives au suivi de la réalisation des travaux d'aménagement et de construction :
 - 4% du montant TTC des travaux des postes « Travaux et Maîtrise d'œuvre Construction » et « Travaux et Maîtrise d'œuvre Aménagement » du bilan de l'opération.
 - Ce taux de 4% pourra augmenter en fonction de la baisse des travaux et honoraires tels que définis au programme prévisionnel de l'opération : une prime de performance sera acquise en faveur de l'aménageur sur la baisse du coût de travaux et honoraires révisés et estimés à 3 116 000 € HT au bilan de l'opération. Cette prime sera fixée à hauteur de 10% des économies réalisées sur ces postes.

Ex : 10% d'économie sur le cout travaux et honoraires de 3 116 000 HT soit 311 600€ HT de gains pour l'opération génèrera : 311 600 HT + TVA x10% = 37 392 € de rémunération de performance pour l'aménageur.

- Pour les tâches de suivi administratif et financier, de mise en place de l'opération, et de recherche de financements :
 - Un montant forfaitaire actualisable de 5 000 € HT par an à compter de l'exercice 2024.

Pour les tâches de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, une rémunération proportionnelle de :

- 3.5% du prix de cession TTC prévu à la promesse de vente et imputé à la signature de chaque promesse de vente
 - 1.5 % du prix de cession TTC fixé à l'acte de vente authentique imputé à la signature de ce dernier
- Pour la tâche de liquidation, un montant forfaitaire actualisable de 5 000 €. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Ces rémunérations peuvent être révisées d'un commun accord pour être mieux adaptées, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue ou dans le cas d'une modification du programme ou de surcout de travaux non prévisibles.

Compte tenu de la durée et de la taille de l'opération, les frais de l'aménageur sont estimés à **394 000 € HT** sur une durée de 9 ans.

- Les dépenses prévisionnelles de l'opération s'élèvent **4 630 900 € HT**.

- **Révision du Bilan**

Le bilan sera revu après la phase étude qui permettra de conforter ou d'infirmier les estimations de la phase de faisabilité, tant en recettes qu'en dépenses.

Le Conseil municipal, après ouï l'exposé, et après en avoir délibéré

- **APPROUVE** la concession d'aménagement avec la SPL TERRITOIRE VAUCLUSE 84 pour un montant de dépenses prévisionnelles de 4 630 900 euros HT, dont la participation de la commune de Jonquerettes à hauteur de 2 040 900 sur une durée de 9 ans
- **APPROUVE** le plan de financement prévisionnel
- **DONNE** pouvoir à Monsieur le Maire, ou son représentant, à conclure tous les actes administratifs nécessaires à l'exécution de cette décision
- **DIT** que le montant de l'année 2024 est inscrit au budget

VOTE : Adoptée à l'unanimité

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le/la Secrétaire de
séance,
Mme VERHNES
Pascale



Le Maire,
M. BELLEGARDE Daniel



Et ont signé les membres présents pour extrait certifié conforme
Le Maire

Certifie le caractère exécutoire de cet acte compte tenu de la transmission en Préfecture et sa publication

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication.

MAIRIE DE JONQUERETTES
Numéro interne de l'acte 22-2024

Envoyé en préfecture le 27/05/2024

Reçu en préfecture le 27/05/2024

Publié le

ID : 084-218400554-20240516-222024-DE

