



**EXTRAIT du PROCES-VERBAL des
DELIBERATIONS DU CONSEIL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Althen-des-Paluds - Monteux - Pernes-les-Fontaines

Nombre de délégués en exercice	31	Absents représentés :	4
Présents	25	Absents non représentés :	2
VOTANTS			29

Le Conseil de la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat » s'est réuni en séance publique au siège des Sorgues du Comtat à Monteux, le 13 Décembre 2016, après convocation légale reçue le 7 décembre 2016, sous la présidence de M. Christian GROS, Président de la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat ».

Etaient présents :

M. Rémy ARNAUD M. Henri BERNAL, Mme Jacqueline BOUYAC, M. Alain BRES, Mme Karine CANDALE, M. Didier CARLE, M. Jean-Claude DANY, Mme Evelyne ESPENON, Mme Maryline EYDOUX, M. Pierre GABERT, Mme Annie GARNERO, M. Robert IGOULEN, Mme Françoise LAFAURE, M. Bernard LE MEUR, M. Yannick LIBOUREL, Mme Nadia MARTINEZ, Mme Laurence MONTERDE, M. Michel MUS, Mme Nicole NEYRON, M. Claude PARENTI, M. Christian SOLLIER, M. Lucien STANZIONE, M. Michel TERRISSE, Mme Isabelle VINSTOCK.

Etaient Absents représentés :

M. Thomas CONSTANTIN, (pouvoir donné à M. Alain BRES),
Mme Arlette GARFAGNINI, (pouvoir donné à M. Bernard LEMEUR),
Mme Annie MILLET, (pouvoir donné à M. Claude PARENTI),
Mme Sylviane VERGIER, (pouvoir donné à M. Michel TERRISSE).

Etaient Absents non représentés :

M. Pascal BONNIN, Mme Sabine CHAUVET.

Il a été procédé conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil de la Communauté de Communes : Mme Karine CANDALE ayant obtenue la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ZAC des Gaffins – Contrat de mandat d'études et d'acquisitions foncières pour la réalisation de la ZA d'ALTHEN avec la SPL Territoire Vaucluse

Monsieur Michel TERRISE, Vice-président, indique à l'assemblée que la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat souhaite étudier la réalisation d'un parc d'activités sur la commune d'Althen-des-Paluds afin de permettre le développement de projets à destination principalement d'activités artisanales et éventuellement pour une extension d'une jardinerie existante.

Ce site pourrait également comprendre une aire d'accueil pour les campings cars.

Le projet devra être mené dans le cadre de la démarche charte qualité Eco parc du Conseil Départemental de Vaucluse.

La maîtrise foncière est à réaliser car une seule parcelle est détenue par la commune d'Althen-des-Paluds ce sont donc globalement 2,5 hectares qu'il s'agit d'acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Les terrains sont classés NC et le PLU, en cours d'élaboration, devrait être approuvé avant la fin 2017.

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES SORGUES DU COMTAT

Pour mener à bien cette opération importante pour le territoire communautaire, la Communauté de Communes souhaite confier à la SPL Territoire Vaucluse les missions suivantes :

- Etudes préalables
- Choix de la procédure d'urbanisme
- Acquisitions foncières

Le tout nécessitant une action et une veille juridiques tout au long du déroulement de l'opération.

Le budget des dépenses est estimé à **315 000 € TTC** environ que le mandataire pourra préfinancer en tout ou partie.

La rémunération du mandataire est fixée à :

- Pilotage des études d'ensemble : **4 900 euros HT**
- Pilotage des études de faisabilité : **5 600 euros HT**
- Montage opérationnel (dossiers de création, DUP et avant-projet.) : **10 500 euros HT**
- Mission foncière
- Part fixe par acquisition (unité foncière acquise ou indemnité d'éviction) :
- **Forfait de 800 euros**
- Part variable proportionnelle au coût des acquisitions : **Taux de 3,50 % HT** du montant des acquisitions TTC ou des indemnités d'éviction, après déduction de la part fixe de 800 Euros
- Procédure d'expropriation :
 - 3 000 € HT pour le montage du dossier d'enquête parcellaire et sa remise à M. le Préfet hors frais de reproduction et de plans,
 - 1 100 € HT par dossier d'expropriation traité

Le Conseil Communautaire, Monsieur Michel TERRISSE, Vice-président, entendu, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés,

DECIDE de conclure un contrat de mandat d'études et d'acquisitions foncières d'une durée de 4 ans (article L 300-3 du CU- loi ALUR) par lequel la SPL intervient au nom et pour le compte de la Communauté de Communes selon le projet ci-joint en annexe.

AUTORISE le Président à signer la convention de mandat

PRECISE que les crédits budgétaires seront inscrits au budget annexe de la ZAC des Gaffins.

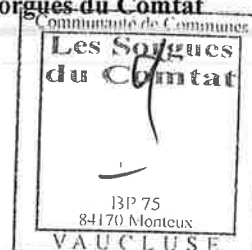
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Et ont signé au registre les membres présents.
Pour copie conforme.

Christian GROS

**Président de la Communauté de communes
Les Sorgues du Comtat**

Le Président,

Acte Exécutoire
Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982
Loi N° 82.623 du 22 juillet 1982
Envoyé le : 20.02.2016
Affiché le :





MANDAT D'ETUDES PREALABLES ET D'ACQUISITIONS FONCIERES

ENTRE :

La Communauté de Communes des Sorgues du Comtat
Représentée par son Président,
ci-après désignée par les mots "Le Mandant" ou " Le Maître d'Ouvrage "

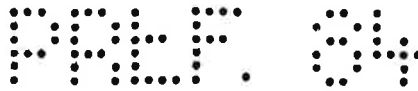
D'une part,

ET :

La SPL Territoire Vaucluse, société publique locale au capital de 399 000 €uros, dont le siège social est à l'Hôtel du Département - Place VIALA - 84000 Avignon, inscrite au R.C.S. d'Avignon sous le N° 802 646 117 représentée par son Président

ci-après désignée par les mots " le Mandataire " ou " La Société "

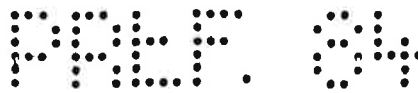
D'autre part,



SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET DU MANDAT ET ATTRIBUTIONS DU MANDATAIRE.....	4
1.1 Objet du mandat.....	4
1.2 Attributions confiées au Mandataire.	4
1.4 Définition de la mission foncière.....	5
ARTICLE 2 - ENTREE EN VIGUEUR - DUREE DU MARCHE - DELAIS D'EXECUTION DES ETUDES	5
ARTICLE 3 - DETERMINATION DU MONTANT DES DEPENSES A ENGAGER PAR LE MANDATAIRE.....	5
ARTICLE 4 - CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION DU MANDATAIRE - CONTRÔLE DU MANDANT.....	5
4.1 Obligations du Mandant	5
4.2 Responsabilités du Mandataire.....	5
4.3 Assurances/ Retenue de garantie:.....	6
4.4 Contrôle technique de la Collectivité :	6
4.5 Contrôle comptable et financier du Mandant :	6
ARTICLE 5 - PASSATION DES MARCHES.....	6
ARTICLE 6 - SUIVI DE LA REALISATION	6
6.1 Suivi des études	6
6.2 Acquisitions foncières.....	6
ARTICLE 7- REMUNERATION DU MANDATAIRE, MODALITES DE PAIEMENT.....	7
7.1 Montant de la rémunération du Mandataire.....	7
7.2 Règlement de la rémunération	8
7.3 Modalités de règlement	8
ARTICLE 8 - MODALITÉS DE FINANCEMENT ET DE REGLEMENT DES DEPENSES.....	8
ARTICLE 9 - PREFINANCEMENT DES DEPENSES D'ACQUISITION	8
ARTICLE 10 - RESILIATION	9
ARTICLE 11 - PENALITES.....	9
ARTICLE 12 - LITIGES	9

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :



La Communauté de Communes des Sorgues du Comtat, souhaite étudier la réalisation d'un parc d'activités sur la commune d'Althen des Paluds afin de permettre le développement de projets à vocation économique à destination d'entreprises essentiellement artisanales.

En vue de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de cette opération lui permettant de se prononcer sur son opportunité, d'en arrêter précisément le programme, et d'en préciser les modalités de réalisation éventuelle, la collectivité a décidé de lancer un programme d'études préalables accompagné d'une mission d'acquisition foncière des terrains d'assiette de la future opération.

Ces études devront permettre à l'organe délibérant du Mandant de choisir le programme et le parti d'aménagement de l'opération dans le cadre d'une démarche « charte qualité Eco parc » du Conseil Départemental de Vaucluse.

Pour sa mise en œuvre, la Communauté a décidé de confier à la Société, la mission de la représenter pour le suivi des études ainsi que pour mener à bien l'acquisition des terrains d'emprise.

La Société interviendra en qualité de mandataire du maître d'ouvrage, dans les conditions de l'article L300-3 du code de l'urbanisme et selon les termes de la convention ci-après.

La Communauté désigne comme étant la personne compétente pour la représenter pour l'application de la présente convention et notamment pour se prononcer, approuver, ou donner son accord sur les propositions, les choix ou les documents du Mandataire.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

1.1 Objet du mandat

Dans le cadre de sa politique de développement économique, la communauté de communes des Sorgues du Comtat envisage de réaliser sur la commune d'Althen les Paluds, une zone artisanale.

En vue de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de cette opération lui permettant de se prononcer sur son opportunité, d'en arrêter le programme, et d'en préciser les modalités de réalisation éventuelle, le Mandant a décidé de lancer un programme d'études préalables et d'acquisitions foncières.

Ces études devront permettre à l'organe délibérant du Mandant de choisir le programme et le parti d'aménagement de l'opération et de délibérer en toute connaissance de cause sur la création de cette zone.

Le contrat a pour objet, en application des dispositions des articles L.300-3 du code de l'urbanisme et 1984 et suivants du code civil, de confier à un tiers la représentation du Mandant pour l'accomplissement en son nom et pour son compte de tous les actes juridiques nécessaires, dans la limite des attributions définies ci-dessous, en vue de faire réaliser des études préalables telles que définies ci-après et d'acquérir les terrains d'emprise.

1.2 Attributions confiées au Mandataire.

Le Mandataire exercera les attributions suivantes telles que précisées dans le présent mandat :

- 1) Fixation des conditions du bon déroulement des études.
- 2) Préparation du choix des prestataires, signature des marchés d'études au nom et pour le compte du Mandant après approbation du choix des prestataires par celui-ci,
- 3) Plus généralement, assurer une mission de coordination de l'ensemble des études ponctuelles confiées à des tiers, et d'information permanente du Mandant sur l'état d'avancement des études
- 4) Conclure chaque phase d'étude par un rapport sur la faisabilité juridique, technique et financière de l'opération, incluant une simulation de bilan financier prévisionnel et un planning prévisionnel
- 5) Réaliser une étude de dureté foncière
- 6) Mener à bien les négociations en vue d'assurer la maîtrise foncière des terrains compris dans le périmètre d'études

En aucun cas le Mandataire ne pourra agir en justice, tant en demande qu'en défense, pour le compte du Mandant.

1.3 Définition du contenu des études confiées

Le Mandant confie au Mandataire le soin de faire réaliser les études préalables suivantes telles que précisées en annexe :

A. Etudes préalables

1. L'étude d'intégration urbanistique et fonctionnelle de l'opération à partir :
 - de la délimitation du périmètre,
 - de l'analyse du site : topographie, paysage, végétation,
 - des équipements existants,
 - des servitudes et nuisances,
 - l'analyse des dispositions du PLU
2. Les diagnostics techniques : levés topographiques, étude préliminaire des sols
3. L'étude hydraulique

B. Etudes pré-opérationnelles

4. L'étude d'impact
5. L'assistance à la concertation préalable
6. La définition du mode de réalisation de l'opération avec des propositions de programmes, de schémas d'aménagement

7. Le plan de composition
8. Le schéma prévisionnel des infrastructures
9. Bilan financier et échéancier de réalisation
10. La mise en forme des dossiers administratifs > dossiers de création de la Z.A.C ou de lotissement, dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

1.4 Définition de la mission foncière

Le mandataire devra mener les actions au nom et pour le compte du Mandant :

- analyse de dureté foncière : identification des propriétaires et des exploitants, mosaïque foncière (plan et état parcellaire) ; analyse.
- négociation foncière,
- mise en œuvre du droit de préemption éventuel
- préparation et assistance à la rédaction des actes d'acquisition
- Si besoin est, procédure d'expropriation avec dossier d'utilité publique, arrêté de cessibilité et phase judiciaire

ARTICLE 2 - ENTREE EN VIGUEUR - DUREE DU MARCHÉ - DELAIS D'EXECUTION DES ÉTUDES

Le mandat est d'une durée prévisionnelle de 4 ans.

Le Mandataire s'engage à faire toute diligence pour faire réaliser par des tiers et pour présenter au Mandant les études confiées dans un délai de 12 mois à compter de l'entrée en vigueur du présent mandat.

ARTICLE 3 - DETERMINATION DU MONTANT DES DEPENSES A ENGAGER PAR LE MANDATAIRE

Le montant des dépenses à régler à des tiers est évalué à 37 000 € HT soit 44 400 € TTC
Le montant des dépenses d'acquisitions est estimé à 270 000 € TTC.

ARTICLE 4 - CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION DU MANDATAIRE - CONTRÔLE DU MANDANT

4.1 Obligations du Mandant

Le Mandant s'engage à fournir au Mandataire, dès la notification du mandat, toutes les études et documents en sa possession qui pourraient lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission.

Il s'engage à intervenir, le cas échéant, auprès des concessionnaires des services publics, des administrations et des particuliers, afin de faciliter au Mandataire l'accomplissement de sa mission.

4.2 Responsabilités du Mandataire

Le Mandataire représentera le Mandant à l'égard des tiers dans l'exercice des attributions confiées.

Dans tous les contrats qu'il passe pour l'exécution de sa mission de Mandataire, le Mandataire devra avertir le cocontractant de ce qu'il agit en qualité de Mandataire du Mandant et de ce qu'il n'est pas compétent pour le représenter en justice, tant en demande qu'en défense, y compris pour les actions contractuelles.

Le Mandataire veillera à ce que la coordination des prestataires aboutisse à la réalisation des études dans le respect des délais et de l'enveloppe financière fixés. Il signalera au Mandant les anomalies qui pourraient survenir et lui proposera toutes mesures destinées à les redresser.

Le Mandataire est responsable de sa mission dans les conditions prévues aux articles 1991 et suivants du code civil. De ce fait, il n'est tenu envers le Mandant que de la bonne exécution des attributions dont il a personnellement été chargé par celui-ci ; il a une obligation de moyens mais non de résultat.

4.3 Assurances/ Retenue de garantie:

Le Mandataire déclare être titulaire d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle.

4.4 Contrôle technique de la Collectivité :

Le Mandant sera tenu régulièrement informé par le Mandataire de l'avancement de sa mission.

Le Mandataire s'engage à participer à toutes réunions demandées par le Mandant ayant pour objet l'examen de problèmes concernant l'opération envisagée, l'information de l'assemblée délibérante, des administrations et du public.

4.5 Contrôle comptable et financier du Mandant :

Le Mandataire accompagnera toute demande de règlement des pièces justificatives correspondants aux dépenses engagées d'ordre et pour compte du Mandant telles que définies à la rubrique n°494 de l'annexe I à l'article D 1617-19 du CGCT.

En outre, pour permettre au Mandant d'exercer son droit à contrôle comptable, le Mandataire doit:

- tenir les comptes des opérations réalisées pour le compte du Mandant dans le cadre de la présente convention d'une façon distincte de sa propre comptabilité ;
- adresser tous les ans au Mandant un compte-rendu financier comportant notamment, en annexe :
 - . un bilan financier prévisionnel actualisé faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en dépenses et d'autre part, l'estimation des dépenses restant à réaliser ;
 - . un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des dépenses ;
- au cas où ce bilan financier ferait apparaître la nécessité d'évolution de l'enveloppe financière prévisionnelle, en expliquer les causes et si possible proposer des solutions;
- remettre un état récapitulatif de toutes les dépenses à l'achèvement des études.

ARTICLE 5 - PASSATION DES MARCHES

Le Mandataire appliquera les règles internes de publicité et de mise en concurrence des marchés fixées par la Collectivité. Après accord de la Collectivité, le Mandataire conclura le contrat.

Le Mandataire procédera à la mise au point des marchés, à leur établissement et à leur signature, après accord du Mandant.

Les contrats devront indiquer que le Mandataire agit au nom et pour le compte du Mandant.

ARTICLE 6 - SUIVI DE LA REALISATION

6.1 Suivi des études

Le Mandataire représentera si nécessaire le Mandant dans toutes réunions, visites ... relatives au suivi des études. Il veillera à ce que la coordination des prestataires aboutisse à la réalisation des études dans le respect des délais, de la qualité des prestations et signalera au Mandant les anomalies qui pourraient survenir.

6.2 Acquisitions foncières

- Le mandataire contactera les propriétaires des terrains dont l'acquisition aura été envisagée par la collectivité, engagera et poursuivra les négociations ;

Le Mandant sera tenu constamment informé des actions et des accords éventuels obtenus par son mandataire ;

- Le mandataire saisira les services fiscaux pour demander une évaluation des biens à acquérir ;
- Il fera procéder à la rédaction des actes et documents préalables tels que promesses de vente, pacte de préférence, convention d'indemnisation..
- Sur accord express du mandant, le mandataire lèvera les options dans les délais impartis ;
- le mandataire participera, en liaison avec le ou les notaires choisis par le mandant à la mise au point des actes authentiques de vente, de quittance d'indemnité d'éviction ou de résiliation de bail ou encore d'actes constitutifs de servitudes.

Le mandataire procédera à la signature des actes au nom et pour le compte de la Collectivité ; dans ce cas, il règlera le prix de vente et les frais annexes en l'acquit de la Communauté.

Procédure d'expropriation :

- Phase administrative : constitution du dossier de DUP et arrêté de cessibilité
- Phase judiciaire
 - o obtention de l'ordonnance d'expropriation auprès du Juge du Tribunal de Grande Instance de Nîmes et notification aux intéressés.
 - o rédaction des offres et mémoires d'expropriation et notification aux intéressés.
 - o saisine du juge de l'expropriation
 - o assistance à la Communauté et à son avocat lors du transport sur les lieux.
 - o notification du jugement en fixation des indemnités aux propriétaires et locataires.

ARTICLE 7- REMUNERATION DU MANDATAIRE, MODALITES DE PAIEMENT

7.1 Montant de la rémunération du Mandataire

7.1.1 Mission d'Etudes

Le montant de la rémunération forfaitaire telle qu'elle résulte de la décomposition du prix forfaitaire est de :

Montant : 21 000 € HT

TVA au taux de 20 % Montant : 4 200 €

Montant TTC : 25 200 €

7.1.2 Mission d'Acquisitions foncières

En contrepartie de sa mission d'acquisition foncière, le mandataire recevra une rémunération par dossier se décomposant en

- un forfait de base de 800 € HT par unité foncière négociée ou indemnité d'éviction
- et une rémunération de 3,5% HT sur le montant TTC de l'acquisition ou de l'éviction réalisée à l'amiable après déduction des 800 €

Procédure d'expropriation :

- 3 000 € HT pour le montage du dossier d'enquête parcellaire et sa remise à la Préfecture hors frais de reproduction et plans
- 1 100 € HT par dossier d'expropriation traité

7.2 Règlement de la rémunération

Le délai maximum de paiement de la rémunération du Mandataire est de 30 jours à compter de la réception de la demande d'acompte par le Mandant.

Le taux des intérêts moratoires applicables en cas de dépassement du délai maximum de paiement est le taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le premier jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

7.3 Modalités de règlement

Mission d'Etudes

- 4 900 € HT à la remise du rapport sur les études préalables
- 5 600 € HT à la remise des études de faisabilité
- 10 500 € HT à la remise des études pré-opérationnelles

Mission d'Acquisitions foncières

Le paiement de la rémunération de la Société s'effectuera :

- dès l'engagement de la mission de négociation pour la partie forfaitaire de base
- dans les 45 jours suivant la signature des actes authentiques de ventes amiables sur présentation d'une facture, pour l'autre partie.

Procédure d'expropriation

Le paiement de la rémunération de la Société s'effectuera :

- à la remise du dossier d'enquête parcellaire aux services de l'Etat
- au jugement de 1er instance fixant les indemnités.

ARTICLE 8 - MODALITÉS DE FINANCEMENT ET DE REGLEMENT DES DEPENSES

Le Mandant supportera seul la charge des dépenses engagées par le Mandataire, telles que déterminées à l'article 3 ci-dessus.

Le Mandataire transmettra au Mandant pour règlement tous les décomptes et factures au fur et à mesure de leur réception, après vérification de leur exactitude et de leur conformité aux engagements.

Le Mandant règlera directement toutes les dépenses aux tiers et adressera au Mandataire tous justificatifs des règlements effectués.

En aucun cas le Mandataire ne pourra être tenu pour responsable des conséquences du retard dans le paiement des prestataires du fait d'un retard du Mandant à effectuer les règlements.

ARTICLE 9 - PREFINANCEMENT DES DEPENSES D'ACQUISITION

La Collectivité pourra demander au Mandataire, d'assurer le préfinancement des dépenses d'acquisitions foncières par recours à un organisme tiers.

La Collectivité s'oblige à rembourser le Mandataire au plus tard à la fin du mandat.

La Collectivité paiera ou remboursera au Mandataire le montant des charges financières qu'il aura supportées pour assurer ce préfinancement.

Le coût de ce préfinancement, effectué d'ordre et pour compte de la Collectivité, sera égal au coût auquel le Mandataire se sera procuré effectivement les fonds.

Passé le délai prévu ci-dessus pour le remboursement du préfinancement, les sommes dues par la Collectivité seront majorées, de plein droit et sans qu'il y ait besoin d'une mise en demeure, d'un intérêt moratoire égal à 5 % par an en cas de prélèvement sur les disponibilités du Mandataire ou égal au taux d'intérêt moratoire de l'organisme tiers en cas de recours à un préfinancement extérieur.

ARTICLE 10 - RESILIATION

Le Mandant pourra résilier sans préavis le présent mandat, notamment après la consultation des prestataires d'études et, le cas échéant, à l'issue de chacune des phases d'études définies à l'article 2.

Dans ce cas, le Mandant devra assurer la continuation de tous les contrats passés par le Mandataire pour la réalisation de sa mission et faire son affaire des éventuelles indemnités dues pour résiliation anticipée desdits contrats.

ARTICLE 11 - PENALITES

Le Mandataire sera responsable de sa mission dans les conditions précisées à l'article 4.2 ci dessus.

En cas de manquement du Mandataire à ses obligations, le Mandant se réserve le droit de lui appliquer des pénalités sur sa rémunération telles que fixées pour les cas visés ci-dessous ou à déterminer par les parties en fonction de l'importance des fautes commises et du préjudice subi. Dans ce dernier cas, à défaut d'accord entre les parties, les pénalités seront fixées par le juge.

Il est convenu qu'en cas de retard dans la remise des documents visés à l'article 2 par rapport aux délais fixés à ce même article : 50 € par jour de retard ;

ARTICLE 12 - LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution du présent mandat d'études sera de la compétence du Tribunal Administratif de Nîmes.

Fait à, le.....

Annexe :

- Plan du périmètre des études

ANNEXE 1

PPRF 04
201216

PLAN DU PERIMETRE DES ETUDES

