

Commune de GUIDEL

**Traité de concession d'aménagement
pour la réalisation de la
« ZAC Centre et Saudraye »**

[art. L.300-4 et s. du Code de l'urbanisme]

- **Entre** _____

La Commune de GUIDEL

- **Et** _____

La Société NEXITY

PA 

Sommaire

• <u>PREAMBULE</u>	<u>7</u>
• <u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>9</u>
Article 1 – Objet de la convention	9
Article 2 – Documents contractuels	9
Article 3 – Missions du <i>CONCESSIONNAIRE</i>	10
Article 4 – Missions du <i>CONCEDANT</i>	12
Article 5 – Opérations non prévues dans la présente concession	13
Article 6 – Date d'effet et durée de la concession	13
Article 7 – Intuitu personae - Cession de la convention	14
Article 8 – Assurances	14
Article 9 – Domiciliation	15
Article 10 – Litiges	15
Article 11 – Désignation du représentant du <i>CONCEDANT</i>	15
Article 12 – Instances de suivi de l'opération	16
Article 13 – Evolution du contrat – avenants	17

• <u>TITRE II : DISPOSITIONS FONCIERES</u>	19
Article 14 – Situation foncière des terrains compris dans le périmètre de l'opération	19
Article 15 – Acquisitions amiables	19
Article 16 – Prerogatives de puissance publique	19
16.1 Expropriation	19
16.2 Droit de préemption	20
Article 17 – Information du <i>CONCEDANT</i> et rapport spécial sur l'exercice des prerogatives de puissance publique	20
Article 18 – Relogement des occupants	20
Article 19 – Modalités de cession, de concession ou de location des terrains	21
19.1 Agrément de la Collectivité concédante	21
19.2 Cahier des Charges de cession de terrains	22
19.3 Cahier des Charges environnementale	22
19.4 Validation des projets des constructeurs	23
Article 20 – Programme prévisionnel des constructions	23
• <u>TITRE III : TRAVAUX D'AMENAGEMENT</u>	24
Article 21 – Programme des Equipements publics à la charge du concessionnaire	24
Article 22 – Modalités de passation des marchés	24
Article 23 – Présentation des projets d'exécution	25
Article 24 – Exécution des travaux	25

Article 25 – Retour et remise des ouvrages	26
25.1 Transfert de propriété des espaces et voies publics	26
25.2 Transfert de responsabilité	28
Article 26 – Propriété des documents	29
• <u>TITRE IV : DISPOSITIONS FINANCIERES</u>	30
Article 27 – Financement de l'opération	30
Article 28 – Participations financières au bilan d'aménagement	31
28.1 Participation de la Collectivité concédante	31
28.2 Participation d'autres Collectivités à l'opération d'aménagement	31
Article 29 – Compte-rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)	31
Article 30 – Prévisions budgétaires annuelles	32
Article 31-Garantie financière d'achèvement des travaux	33
Article 32 – Modalités de rémunération du CONCESSIONNAIRE	33
• <u>TITRE V : REGLEMENT FINAL - RESILIATION</u>	35
Article 33 – Règlement final de l'opération	35
Article 34 – Cas de résiliation, rachat, déchéance	35
34.1 Résiliation simple- rachat	35
34.2 Résiliation pour faute - déchéance	35
34.3 Autres cas de résiliation	35

Article 35 – Conséquences juridiques de l'expiration du contrat	36
Article 36 – Conséquences financières de l'expiration du contrat	38
36.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante	38
36.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	39
36.3 Sort du solde final d'exploitation	40
36.4 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement	40
36.5 Modalités de règlement	41
Article 37 – Indemnités dues aux tiers	41
Article 38 – Pénalités	41
Article 39 – Interprétation	42
Article 40 – Election de domicile	42

IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre

La Commune de GUIDEL,

Domiciliée à l'Hôtel de Ville 11, place de Polignac à GUIDEL [56520]

Représentée par Monsieur François AUBERTIN, Maire de la Commune agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014,

Ci-après dénommée « le *CONCEDANT* » ou « la Collectivité concédante » ou « la Commune »,

D'une part,

Et

La SNC FONCIER CONSEIL, société en nom collectif au capital de 5 100 000 € dont le siège social est situé 1 terrasse Bellini TSA 48200 à PARIS LE DEFENSE [92919]

Représentée par Monsieur Jean-Yves CADIET agissant en tant que Directeur Régional Bretagne en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués,

Ci-après dénommée « le *CONCESSIONNAIRE* » ou « l'Aménageur »

D'autre part,

Préambule

La Commune de Guidel appartient au canton de Pont-Scorff et fait partie des 19 communes composant la Communauté d'Agglomération de Lorient [Cap Lorient].

La Commune compte 10 526 habitants et couvre une superficie de 5 229 ha.

La commune bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité de l'océan Atlantique et dans l'aire d'influence de l'agglomération de Lorient.

Cette position conforte l'attractivité de la Commune qui connaît un dynamisme économique local. La commune dispose d'un tissu confortable de commerces et d'entreprises artisanales. Au total, la Commune compte près de 3 600 emplois.

La commune est aussi dotée d'un bon niveau d'équipements [scolaires, sportifs, de loisirs, culturels et touristiques] et de services.

Pour des raisons liées à la loi SRU et au Grenelle de l'environnement (économie d'espace agricole), la Commune a souhaité privilégier le développement de la Ville à travers une opération de renouvellement urbain.

Par délibérations des 27 novembre 2008 et 16 juillet 2009, le conseil municipal de GUIDEL a décidé d'engager des études préalables à la création d'une ZAC à vocation d'habitat. Le 29 mai 2012, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création de la ZAC multi-sites « centre et Saudraye ».

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la Ville a fait paraître un avis de publicité le 13 juillet 2012 au JOUE, au BOAMP, au Moniteur des Travaux publics ainsi que dans l'édition Ouest-France du 9 juillet 2012.

Après négociation avec les candidats retenus, le Conseil municipal a décidé, par délibération en date du 28 janvier 2014:

- de désigner la SNC FONCIER CONSEIL, concessionnaire de la ZAC Centre et Saudraye,
- d'approuver les termes de la présente concession conclue conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et s. du Code de l'urbanisme,
- d'autoriser le Maire à signer la concession.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité publique, dans le cadre du document d'urbanisme et du programme des travaux de l'opération joint en annexe aux présentes.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires en vigueur à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée aux risques de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment à l'article 13.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1^{er} - OBJET DE LA CONVENTION

La présente concession d'aménagement a pour objet l'étude et la réalisation de la ZAC Centre et Saudraye sur la Commune de GUIDEL.

La ZAC représente une superficie d'environ 11,4 hectares [suivant le périmètre figurant sur le plan joint en annexe 1 des présentes] dont 3,9 ha pour le secteur Centre et 7,5 ha pour le secteur de la Saudraye.

Cette opération d'aménagement doit permettre la construction du programme prévisionnel de construction décrit à l'article 20 ci-après.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement 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 d'aménagement, conformément au bilan financier, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

La Commune de GUIDEL s'assurera de la compatibilité de l'opération d'aménagement avec le document d'urbanisme applicable étant précisé que la procédure de révision du document d'urbanisme valant PLU est en cours et fera l'objet d'une approbation courant 2013.

Le *CONCESSIONNAIRE* devra, dans le cadre de la réalisation du programme de l'opération, respecter les dispositions du PLU ainsi que les objectifs du PLH de Lorient Agglomération.

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, le *CONCESSIONNAIRE* assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions définies ci-après.

ARTICLE 2 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention et des annexes suivantes :

- Annexe 1** Le périmètre de la ZAC,
Annexe 2 La note méthodologique du candidat,
Annexe 3 Le projet de programme prévisionnel des équipements,
Annexe 4 Le bilan financier prévisionnel;
Annexe 5
 5.1 La liste des propriétés communales apportées à l'opération et la liste des propriétés communales cédées,
 5.2 Le plan parcellaire avec indication des propriétés communales,
Annexe 6 Le projet de programme prévisionnel de constructions;
Annexe 7 Le planning prévisionnel de l'opération,

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention, les annexes, et tout autre document.

ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cet aménagement, le *CONCESSIONNAIRE* aura en charge les missions suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement et localisés sur le plan annexé aux présentes ainsi que le cas échéant ceux situés en dehors de ce périmètre et nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.
- b) **Procéder** aux études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, et notamment :
- ✓ les études opérationnelles nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC et à la réalisation des travaux, puis en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune et faire réaliser les études appropriées, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
 - ✓ mettre au point le dossier de déclaration d'utilité publique conformément à l'article R.11-3 du Code de l'Expropriation ;
 - ✓ préparer le dossier nécessaire à l'obtention d'une autorisation « loi sur l'eau » en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Environnement ;

- ✓ mettre en œuvre, en concertation avec la Ville, une approche environnementale de l'urbanisme et du développement durable dans la réalisation et le suivi de l'opération,
 - ✓ d'une manière générale, préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
 - ✓ Par ailleurs, le *CONCESSIONNAIRE* pourra, en tant que de besoin, être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité concédante pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- c) **Gérer** les biens acquis ; mettre en état les sols et, le cas échéant, démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- d) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis au *CONCEDANT*, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou conventions d'usage des terrains aménagés ;
- e) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le *CONCEDANT*. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- f) **Mettre au point** le cas échéant, les conventions de participations conclues en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme entre la commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur,
- g) **Assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'information des usagers et des habitants, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,

- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du *CONCEDANT* sur les conditions de déroulement de l'opération.
- h) D'une manière générale, **assurer** la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune ;

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 4 - MISSIONS DU CONCEDANT

Pour sa part, le *CONCEDANT* s'engage notamment à :

- ✓ **Recueillir** l'accord des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement,
- ✓ **S'assurer** de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- ✓ **Réaliser** les équipements publics spécifiques à l'opération, qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés au *CONCESSIONNAIRE* dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le *CONCESSIONNAIRE* pourra demander au *CONCEDANT* d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.
- ✓ **Verser le cas échéant**, la participation à sa charge prévue au bilan de l'opération d'aménagement;

- ✓ **Prononcer** la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la concession dans le délai prévu à l'article 6 sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée.

ARTICLE 5 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Le *CONCESSIONNAIRE* devra obtenir l'autorisation du *CONCEDANT* chaque fois qu'il effectue pour son compte ou pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus à la présente concession mais en rapport avec l'aménagement de la ZAC, objet de la présente concession.

A cet égard, il est d'ores et déjà précisé que le *CONCESSIONNAIRE* pourra réaliser pour son compte et sur ses fonds propres, après agrément du *CONCEDANT* dans les conditions prévues à l'article 19.1 ci-après, une opération de construction dans le périmètre de la ZAC, soit directement soit par une entreprise liée.

Par entreprise liée, on entendra toute entreprise sur laquelle le *CONCESSIONNAIRE* peut exercer, directement ou indirectement, une influence dominante, ou toute entreprise qui peut exercer une influence dominante sur le *CONCESSIONNAIRE* ou toute entreprise qui, comme le *CONCESSIONNAIRE*, est soumise à l'influence dominante d'une autre entreprise du fait de la propriété, de la participation financière ou des règles qui la régissent.

L'influence dominante est présumée lorsqu'une entreprise, directement ou indirectement, à l'égard d'une autre entreprise détient la majorité du capital souscrit de l'entreprise ou dispose de la majorité des voix attachées aux parts émises par l'entreprise ou peut désigner plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance de l'entreprise.

Le prix de cession du terrain d'assiette de l'opération de construction sera conforme au prix de cession déterminé par le bilan prévisionnel de l'opération.

ARTICLE 6 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le *CONCEDANT* notifiera au *CONCESSIONNAIRE* la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat.

La présente convention prendra effet à compter de la date de réception de la notification par le *CONCESSIONNAIRE*.

La durée de la concession est fixée à **10 années** à compter de sa notification au *CONCESSIONNAIRE*. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération.

A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions du *CONCEDANT* et du *CONCESSIONNAIRE* aurait été accompli avant le terme normal de la convention d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

La présente convention ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

Aucune indemnité ne sera versée au *CONCESSIONNAIRE* en cas de non prorogation de la convention.

ARTICLE 7 – INTUITU PERSONAE - CESSION DE LA CONVENTION

La présente convention ayant été conclue en considération des qualités et capacités des actionnaires majoritaires de la société *CONCESSIONNAIRE*, toute cession partielle ou totale de la présente convention, tout changement de cocontractant ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération de l'assemblée délibérante du *CONCEDANT*.

Toute demande de cession devra être accompagnée d'un extrait Kbis et des statuts de la société se substituant. Faute d'autorisation, les conventions de substitution sont entachées d'une nullité absolue et le *CONCESSIONNAIRE* encourt la résiliation pour faute.

En cas de substitution, le présent *CONCESSIONNAIRE* demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le substitué.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

Le *CONCESSIONNAIRE* doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Le *CONCESSIONNAIRE* s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du *CONCEDANT*.

ARTICLE 9- DOMICILIATION

Les sommes à régler par le *CONCEDANT* au *CONCESSIONNAIRE*, en application du présent traité seront versées par virement à la société NEXITY sur un compte dont les coordonnées seront transmises directement par le *CONCESSIONNAIRE* au *CONCEDANT*.

ARTICLE 10 - LITIGES

En cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation de la présente concession d'aménagement, à défaut d'accord dans un délai de soixante jours (60) décomptés à partir du premier échange de courriers recommandés avec accusé de réception, le différend sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

ARTICLE 11 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, la Commune de GUIDEL désigne Monsieur le Maire avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment

- pour participer **au comité de pilotage** dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après ;
- pour donner **l'accord de la Ville sur les avant-projets et projets d'exécution** dans les conditions prévues aux articles 23 et 25 ci-après ;
- pour donner **son accord sur les attributaires des terrains** dans les conditions prévues à l'article 19 ci-après ;
- pour donner **son accord sur les remises d'ouvrages** dans les conditions prévues à l'article 25 ci-après,
- pour **participer au choix des prestataires retenus dans le cadre du comité de pilotage** avant l'attribution des marchés par le *CONCESSIONNAIRE*.

ARTICLE 12 – INSTANCES DE SUIVI DE L'OPERATION

12.1 Comité de pilotage

Afin d'associer les représentants du *CONCEDANT* à l'élaboration du projet et assurer une information permanente, le *CONCESSIONNAIRE* s'engage à constituer un comité de pilotage.

Ce comité de pilotage sera composé de la façon suivante:

- ✓ deux représentants du *CONCEDANT*
- ✓ deux représentants du *CONCESSIONNAIRE*,
- ✓ des prestataires chargés des études et de la réalisation des travaux.

Ce comité présidé par Monsieur le Maire ou son représentant, se réunira en tant que de besoin et au minimum une fois par trimestre.

A cette occasion, les membres du comité de pilotage seront notamment associés à la définition des objectifs de l'opération, du programme prévisionnel des constructions [notamment la typologie des logements], du planning de l'opération ainsi qu'à la détermination des actions envisagées en matière de développement durable et de communication sur l'opération.

Ils seront également informés par le *CONCESSIONNAIRE* de l'avancement des études, du suivi de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées.

Par ailleurs, seront soumis à l'accord préalable du comité de pilotage :

- les avants projets et projets avant leur validation par la collectivité selon les modalités prévues à l'article 23 ci-après,
- le choix des prestataires retenus par le *CONCESSIONNAIRE*
- le cahier des charges de cessions des terrains et le cahier des prescriptions environnementales,
- la présentation du CRACL avant sa transmission au *CONCEDANT*.

12.2 Comité technique

Par ailleurs, un comité technique sera constitué entre les représentants du *CONCESSIONNAIRE* et les services de la collectivité concédante avec le cas échéant les intervenants techniques extérieurs en charge du suivi des études et de la réalisation des travaux.

Ce comité technique se réunira en tant que de besoin pendant la phase d'études et au cours de la réalisation de l'opération.

ARTICLE 13 – EVOLUTION DU CONTRAT - AVENANTS

13.1 Principes généraux d'évolution du contrat

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du document-programme remis lors de la consultation, du contrat de concession et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

Ainsi, le CONCESSIONNAIRE s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réussite de l'opération.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération d'aménagement sont susceptibles d'évoluer à la demande du *CONCEDANT* ou sur proposition du *CONCESSIONNAIRE*.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner, chaque année les conditions de réalisation du présent contrat, afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte-rendu Annuel de l'opération.

13.2 Réexamen des conditions de l'opération

Les éléments de programme ainsi que les éléments financiers figurant dans la présente convention et son bilan prévisionnel annexés ont été définis sur la base du dossier de création de ZAC, du document-programme et des discussions intervenues entre les parties dans le cadre de la négociation et de la mise au point de la concession d'aménagement.

Ils ont été établis en fonction du programme de l'opération d'aménagement et des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

13.2.1 Les conditions de la présente convention seront soumises à réexamen à la demande de l'une des parties sur production par celle-ci des justifications nécessaires notamment dans les cas suivants:

- Découverte de sujétions techniques inconnues à la date de signature de la concession compromettant la réalisation du programme prévisionnel des constructions et affectant l'équilibre économique du contrat [pollution des sols, état du sous-sol, zones humides, ...]

- Coût des éventuelles fouilles archéologiques affectant l'équilibre économique de l'opération,
- Une évolution du PLU compromettant la réalisation du programme prévisionnel des constructions,
- La survenance d'un contentieux rendant impossible ou compromettant la réalisation du programme prévisionnel des constructions,
- La modification substantielle du phasage opérationnel.

La modification des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant après accord des parties et délibération de l'Assemblée délibérante du *CONCEDANT*.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties qu'elles se rapprocheront dans le mois précédant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics afin de :

- s'assurer de la compatibilité du programme prévisionnel des constructions défini dans le dossier de réalisation de ZAC, des modalités prévisionnelles de financement et du programme des équipements publics, avec les éléments indiqués dans la présente convention,
- dans l'hypothèse d'une évolution de ces éléments, discuter des termes et du contenu de l'avenant à conclure à la convention de concession.

13.2.2 En revanche, il est expressément convenu que le *CONCESSIONNAIRE* conserve l'intégralité des risques listés ci-après :

- Augmentation du prix d'acquisition des terrains par rapport à l'estimation initiale
- Baisse du prix de vente par rapport au prix figurant dans le bilan initial [baisse du marché immobilier]
- Augmentation des frais financiers due au dérapage du plan de trésorerie ou de mauvaises prévisions
- Augmentation des frais financiers due à la hausse des taux d'intérêts

Titre II : Dispositions foncières

ARTICLE 14 : SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

Le *CONCEDANT* s'engage à céder au *CONCESSIONNAIRE* les terrains dont il est propriétaire au sein du périmètre de ZAC et nécessaires à sa réalisation.

Une partie des parcelles et immeubles bâtis appartenant à la commune [identifiés sur le plan joint en annexe 5.2] sera cédée gratuitement au *CONCESSIONNAIRE* à titre de participation en nature au bilan de l'opération.

Les autres parcelles et immeubles bâtis appartenant à la commune et identifiés sur le plan joint en annexe 5.2 seront cédés moyennant un prix déterminé par le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais financiers que le *CONCEDANT* aura supportés. Ce prix est indiqué dans le bilan prévisionnel joint en annexe 4.

Le calendrier prévisionnel des cessions des parcelles communales à l'aménageur sera arrêté lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

A l'appui de ce calendrier, un échéancier de versement du prix de ces cessions sera établi entre les parties, celles-ci acceptant d'ores et déjà le principe d'un versement échelonné de ce prix sur la durée de l'opération.

ARTICLE 15 : ACQUISITIONS AMIABLES

Il appartiendra au *CONCESSIONNAIRE* de poursuivre les acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération auprès des autres propriétaires ainsi qu'il est précisé à l'article 3 a ci-dessus.

ARTICLE 16 : PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

16.1 Expropriation

Au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le *CONCESSIONNAIRE* et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis

compris dans le périmètre de la zone, le *CONCEDANT* s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique.

Dans cette hypothèse, le concessionnaire établira, à ses frais, tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires.

Ces terrains et immeubles seront ensuite cédés à l'aménageur à leur prix d'acquisition augmenté des indemnités accessoires et des frais annexes.

Les cessions s'effectueront alors dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du Code de l'expropriation.

16.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l'urbanisme, le *CONCEDANT* pourra déléguer au *CONCESSIONNAIRE* son droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en annexe [Annexe 1].

Cette délégation s'effectuera par délibération expresse du Conseil municipal.

Dans cette hypothèse, le *CONCESSIONNAIRE* exercera ce droit dans les conditions fixées par le titre 1er du Livre II du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 17 – INFORMATION DU CONCEDANT ET RAPPORT SPECIAL SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Dans l'hypothèse où le *CONCESSIONNAIRE* ferait l'usage des prérogatives de puissance publique ci-avant mentionnées, il s'engage à informer le *CONCEDANT* des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été effectuées.

Il tient également à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail. En outre, le *CONCESSIONNAIRE* présentera chaque année au Préfet un rapport spécial sur les modalités d'exercice de ses prérogatives de puissance publique.

ARTICLE 18 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le *CONCESSIONNAIRE* assure en liaison avec le *CONCEDANT* et les administrations intéressées, dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif des occupants des immeubles acquis [le terme « occupants » désignant ici les locataires des

immeubles bâtis acquis dans le cadre de l'opération] et au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective. Le *CONCESSIONNAIRE* doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées des immeubles dont elle a la garde dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

En cas d'expropriation, le *CONCEDANT* assumera les obligations lui incombant en ce qui concerne le relogement et la réinstallation des locataires occupant des locaux expropriés ainsi que les obligations qui, le cas échéant, seraient mises à sa charge du par l'acte déclaratif d'utilité publique.

ARTICLE 19 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le *CONCESSIONNAIRE* font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

19.1 Agrément de la Collectivité concédante

Afin de s'assurer du respect du programme prévisionnel des constructions sur chaque secteur en cohérence avec les objectifs du PLH et des conditions, notamment financières, de chaque cession, le *CONCESSIONNAIRE* devra notifier à la Commune de GUIDEL en vue de recueillir son accord exprès :

Pour les ventes de terrains aux promoteurs :

- ✓ le nom du promoteur,
- ✓ une description du programme de construction envisagé;
- ✓ le prix de cession,

Cet accord sera valablement donné par Monsieur le Maire ou son délégué.

Pour les ventes de terrains aux particuliers, le *CONCESSIONNAIRE* adressera à la Commune, une copie de la grille des prix de vente.

Chaque année, le *CONCESSIONNAIRE* informera le *CONCEDANT* des cessions intervenues pendant l'exercice écoulé et les conditions auxquelles elles ont été conclues.

19.2 Cahier des Charges de cession de terrains

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux constructeurs seront définies par un cahier des charges qui indiquera le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession de terrains [CCCT], établi par le *CONCESSIONNAIRE*, comprendra notamment :

- ✓ Le cas échéant, lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique : les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique. Dans ce cas, en effet, le cahier des charges de cession de terrains précisera notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges, conformément aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.
- ✓ Les droits et obligations du *CONCESSIONNAIRE* et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de l'opération d'aménagement et de construction des bâtiments. Il doit fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le *CONCESSIONNAIRE* devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- ✓ Le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le *CONCESSIONNAIRE*. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales de propriétaires.

Ce cahier des charges devra être approuvé par le Maire ou son représentant avant chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

19.3-Cahier des Charges des prescriptions architecturales et environnementales

Pour favoriser la prise en compte de la démarche environnementale par les constructeurs de la ZAC, le *CONCESSIONNAIRE* établira un cahier des Charges des prescriptions architecturales et environnementales qui sera remis à chaque constructeur avec le CCCT lors de la signature du compromis de vente.

19.4 – Validation des projets des constructeurs

Afin de s'assurer du respect par les constructeurs de la ZAC des différentes prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales issues du CCCT et du cahier des charges des prescriptions environnementales susvisés, le *CONCESSIONNAIRE* devra prévoir dans le CCCT une procédure de « visa » du projet de chaque constructeur par l'Architecte-Urbaniste de la ZAC, avant le dépôt par le constructeur de sa demande d'autorisation de construire.

Les modalités de cette procédure à laquelle sera soumise chaque constructeur de la ZAC seront détaillées dans le CCCT, lequel précisera notamment le délai dans lequel la demande de visa devra être adressée par le constructeur au *CONCESSIONNAIRE* et le délai dans lequel il recevra ce visa.

ARTICLE 20 – PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC et détaillé en Annexe 6 porte sur la réalisation de 420 logements environ répartis comme suit :

- Pour le secteur centre :
 - 200 logements environ de différents types : maisons individuelles groupées, logements collectifs, comportant 30% de logements sociaux et 20% de logements « abordables »
 - 1200 m² environ de surface de plancher pour des commerces et services,
- Pour le secteur de la Saudraye
 - 220 logements environ dont 30% de logements sociaux et 20% de logements « abordables » répartis entre lots libres, maisons individuelles groupées et logements collectifs.
 - un emplacement réservé à la réalisation d'un équipement public,

Les programmes de logements devront respecter les principes de développement durable ainsi que les recommandations en termes de typologie de logements arrêtés par le comité de pilotage.

Titre III : Travaux d'aménagement

ARTICLE 21 –PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

Le *CONCESSIONNAIRE* prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement de l'ensemble des équipements publics tels qu'ils figureront au programme des équipements publics de la ZAC qui sera approuvé par le *CONCEDANT*.

Il est précisé que le programme des équipements publics qui sera approuvé déterminera notamment la personne publique destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la collectivité concédante ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités.

Y figurera l'accord de ces collectivités ou groupements de collectivités sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

A ce titre, il est précisé qu'aucune modification du programme ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du *CONCEDANT* n'en ait délibéré au préalable, celui-ci devant impérativement tenir compte dans ses décisions, quand même auraient-elles pour origine une proposition du *CONCESSIONNAIRE*, des incidences financières à l'égard dudit *CONCESSIONNAIRE*, le *CONCEDANT* acceptant corrélativement aux éventuelles modifications du programme de l'opération, de l'acte de création, des documents financiers ou du Plan Local d'Urbanisme, du dossier de réalisation, du programme des équipements publics, de modifier par avenant les présentes afin d'assurer au *CONCESSIONNAIRE* que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

ARTICLE 22 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES

Conformément aux articles L. 300-5-1 et R 300-12 du Code de l'urbanisme, les contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux conclus par le concessionnaire pour l'exécution de la présente concession seront soumis préalablement à leur conclusion à une procédure de publicité et de mise en concurrence.

En outre, le *CONCEDANT* sera associé au choix des attributaires des marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux de l'opération retenus par le *CONCESSIONNAIRE* dans le cadre du comité de pilotage.

Par ailleurs, conformément à l'article R.300-14 du Code de l'urbanisme, le *CONCESSIONNAIRE* informera le *CONCEDANT*, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions du titre III du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 23 - PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION

Les équipements publics prévus, par la présente convention et dont la réalisation incombe au *CONCESSIONNAIRE*, font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la *COLLECTIVITE CONCEDANTE* ou à la collectivité compétente en la matière, la *COLLECTIVITE CONCEDANTE* assurant le relais entre le *CONCESSIONNAIRE* et les autres collectivités engagées dans l'opération d'aménagement.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le *CONCEDANT*.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'aménageur doivent être acceptés par le *CONCEDANT*.

Les avant-projets et projets seront réputés acceptés si le *CONCEDANT* ne formule pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de leur réception.

Toute modification substantielle apportée aux avant-projets approuvés par la Collectivité concédante devra être validée par elle.

ARTICLE 24 - EXECUTION DES TRAVAUX

Le *CONCESSIONNAIRE* assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans la concession et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le *CONCEDANT* et ses services compétents sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Ils pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont.

Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au *CONCESSIONNAIRE* et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe le *CONCEDANT*, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le *CONCESSIONNAIRE* doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 25 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

25.1 Transfert de propriété des espaces et voies publics

25.1.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du *CONCEDANT* notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au *CONCEDANT* au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit gratuitement dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, le *CONCESSIONNAIRE* doit inviter le *CONCEDANT* à participer aux opérations de remise desdits ouvrages.

Ces opérations de remise des ouvrages se feront au fur et à mesure de leur réalisation et constateront le retour des biens dans le patrimoine de la Collectivité sans cependant l'opérer. Le *CONCEDANT* ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le *CONCESSIONNAIRE* à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du *CONCEDANT* de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. Le *CONCEDANT*, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence du *CONCESSIONNAIRE*.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le *CONCESSIONNAIRE* et le représentant du *CONCEDANT*.

Par ailleurs, le *CONCESSIONNAIRE* remettra au *CONCEDANT* une fiche d'ouvrage permettant la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement du budget communal et la mise en œuvre des dispositions de l'article L1615-11 du Code général des Collectivités territoriales. Cette fiche portera sur :

- 1°) le descriptif technique de l'ouvrage
- 2°) le coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols [démolition, dépollution...] rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux [maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...],
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers [études, expertises diverses], rémunération du *CONCESSIONNAIRE*, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- 3°) la participation éventuellement due par le *CONCEDANT* selon les dispositions prévues à l'article 28.1 ci-après majorée de la TVA ;

Il est précisé que le *CONCESSIONNAIRE* devra procéder dans les mêmes conditions et dans le calendrier défini par le *CONCEDANT*, à la remise des ouvrages réalisés pour la viabilisation de la parcelle ZY 26 p, dont l'assiette foncière a été conservée par la Commune.

25.1.2. Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés par le *CONCESSIONNAIRE* et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante, seront remis dès leur achèvement par la collectivité concédante à leur destinataire selon les mêmes modalités.

Dans ce cas, la collectivité destinataire est invitée aux opérations de remise. Le *CONCEDANT* procède à la remise des ouvrages en présence du *CONCESSIONNAIRE*.

25.1.3. Le *CONCESSIONNAIRE* a l'obligation de faire préparer et de présenter à la signature du *CONCEDANT* ou le cas échéant des autres personnes publiques destinataires, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

27/42

 
FR

25.1.4. L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres lors de leur ouverture au public et pour les réseaux lors de leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le *CONCESSIONNAIRE* fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

25.1.5 .Jusqu'à la date pour laquelle le *CONCESSIONNAIRE* a invité le *CONCEDANT* à participer aux opérations de remise des ouvrages, le *CONCESSIONNAIRE* a l'obligation de les entretenir en bon état.

25.1.6. Le *CONCESSIONNAIRE* devra prévenir la Collectivité ou les autres personnes publiques concernées des opérations de remise au moins deux mois à l'avance afin notamment de leur permettre de passer les éventuels marchés d'entretien nécessaires.

25.2 Transfert de responsabilité

A compter de la remise des ouvrages, la Collectivité destinataire se substituera au *CONCESSIONNAIRE*.

De ce fait, le *CONCEDANT* assumera toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou les dommages subis par des tiers, à l'encontre des entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement de tous intervenants dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages, et de leurs assureurs tant sur le fondement de leurs responsabilités contractuelles (dont la garantie de parfait achèvement) qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du Code civil.

Le *CONCESSIONNAIRE* poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par le *CONCEDANT* par accord entre les deux parties.

De plus, le *CONCEDANT* sera responsable à l'égard des tiers après réception des ouvrages, le *CONCESSIONNAIRE* étant tenu de s'assurer auprès de tous intervenants dans l'opération de construction que soient signalés tous incidents, réclamations ou sinistres les concernant ou affectant des tiers, au plus tard lors des opérations de réception et de les viser dans les réserves au procès-verbal des opérations de réception.

Le *CONCESSIONNAIRE* aura, seul, qualité pour régler les litiges concernant l'exécution financière des contrats et marchés avec ses cocontractants : entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement tous intervenants, y compris à titre de caution ou garant, dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages.

ARTICLE 26 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviendront la propriété du *CONCEDANT* ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui pourront les utiliser, sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le *CONCESSIONNAIRE* s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

Titre IV : Dispositions financières

ARTICLE 27 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

27.1- Les charges supportées par le *CONCESSIONNAIRE* pour la réalisation de l'opération sont couvertes par, notamment, les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les subventions, ainsi que les participations visées à l'article 28 ci-après.

27.2- Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité Concédante, le *CONCESSIONNAIRE* peut bénéficier, dans les conditions fixées au paragraphe III de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme des subventions de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou des établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

27.3- Le *CONCESSIONNAIRE* contracte tous emprunts nécessaires au financement de l'opération.

Il peut également recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

Le *CONCESSIONNAIRE* peut également recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées dans la convention qui sera conclue entre la commune et le constructeur après avis préalable du *CONCESSIONNAIRE*.

27.4- Le *CONCESSIONNAIRE* gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération.

Le *CONCESSIONNAIRE* impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

ARTICLE 28 – PARTICIPATIONS FINANCIERES AU BILAN D'AMENAGEMENT

28.1 Participation de la Collectivité concédante

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et au bilan prévisionnel joint en Annexe 4, la collectivité concédante cède gratuitement à titre de participation en nature à l'opération, les terrains et immeubles bâtis identifiés sur le plan joint en annexe 5.2.

Cette participation en nature est évaluée à **500 000 € HT**.

Cet apport foncier fera l'objet d'un ou de plusieurs actes de cessions entre la collectivité et l'aménageur suivant un calendrier qui sera déterminé d'un commun accord en fonction du phasage opérationnel de l'opération.

Aucune participation financière de la collectivité concédante au bilan d'opération n'est prévue.

Le montant de la participation communale pourra le cas échéant être modifié en fonction du bilan révisé par un avenant au présent traité de concession approuvé par délibération de l'assemblée délibérante.

Dans tous les cas, le *CONCESSIONNAIRE* ne pourra solliciter le versement d'une participation de la collectivité que dans la limite du montant défini au contrat, éventuellement modifié par avenant.

28.2 Participations d'autres collectivités à l'opération d'aménagement

Conformément à l'article L 300-5-III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement pourra dans les conditions définies au bilan prévisionnel, bénéficier de subventions d'autres personnes publiques.

A ce jour, aucune subvention n'est prévue au bilan d'opération joint en annexe 4.

Le *CONCESSIONNAIRE* rendra compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

ARTICLE 29 – COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL)

Pour permettre au *CONCEDANT* d'exercer son droit à contrôle technique financier et comptable en application de l'article L 300-5 II du Code de l'urbanisme, le *CONCESSIONNAIRE* devra établir, chaque année, un compte-rendu financier.

Ce compte-rendu financier sera adressé au *CONCEDANT*, pour examen, avant le 15 mai de chaque année. Il comportera notamment en annexe :

- un bilan financier prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser ;
- un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- Le cas échéant, le compte-rendu de l'utilisation des subventions versées par d'autres personnes publiques ainsi qu'il est précisé à l'article 28.2,

Le *CONCEDANT* a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Ces documents seront soumis à l'examen de l'organe délibérant qui se prononcera par un vote dans les trois mois suivant la communication ou, le cas échéant après les résultats du contrôle diligenté par le *CONCEDANT*.

ARTICLE 30 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Le *CONCESSIONNAIRE* établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

30.1 - L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

1) en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du *CONCESSIONNAIRE*, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 37, les frais financiers et les honoraires du *CONCESSIONNAIRE* correspondant à la « rémunération annuelle » définie à l'article 32 ci-après.

2°) en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les éventuels produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au CONCESSIONNAIRE au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par le *CONCEDANT* au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

30.2 - Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts [annuités à rembourser ou encaissements] et, le cas échéant, le montant de la participation due par le *CONCEDANT*, ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 28.2 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

30.3 - L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement prévoit le versement d'une participation par le *CONCEDANT* ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 31- GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

31.1 – Le *CONCESSIONNAIRE* devra, dans le mois précédent la signature des promesses de vente des terrains de la tranche engagée, avoir conclu avec une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, une convention garantissant l'achèvement de l'intégralité des travaux de la tranche considérée. une copie de cette convention sera communiquée au *CONCEDANT* dans les huit jours suivant sa signature.

31.2 – La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions des articles L. 515-4 à L. 515-12 du code monétaire et financier. Cette intervention peut prendre la forme :

a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au *CONCESSIONNAIRE* ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit du *CONCEDANT* le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers le *CONCEDANT*, solidairement avec le *CONCESSIONNAIRE*, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Il est dans tous les cas stipulé que le *CONCEDANT* aura droit d'exiger l'exécution dudit engagement.

31.3 - La garantie d'achèvement prendra fin à l'achèvement de chacune des tranches après réception des ouvrages et remise des équipements au *CONCEDANT* dans les conditions prévues à l'article 25.

ARTICLE 32 - MODALITES DE REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le Contrat est entièrement aux risques de l'Aménageur, lequel se rémunérera sur les seuls résultats de l'Opération.

La rémunération de l'Aménageur sera composée des honoraires de montage, de gestion et de commercialisation et des frais de clôture d'opération.

Le montant total des honoraires est ainsi fixé à **12 %** du chiffre d'affaire hors taxe et décomposé comme suit :

1. Au titre de la mission de gestion, l'aménageur imputera une somme égale à **5 %** du total du chiffre d'affaire,
2. Au titre de la mission de commercialisation, l'aménageur imputera une somme égale à **5 %** du chiffre d'affaire,
3. Au titre des frais de clôture, un montant de **2 %** du chiffre d'affaire.

Titre V : Règlement final - Résiliation

ARTICLE 33 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le *CONCESSIONNAIRE* et approuvé par le *CONCEDANT*.

Ce bilan prendra en compte le montant définitif de la participation de la Commune au coût de l'opération.

ARTICLE 34 - CAS DE RESILIATION, RACHAT, DECHEANCE

34.1. Résiliation simple - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le *CONCEDANT* pourra notifier au *CONCESSIONNAIRE*, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement.

Le *CONCEDANT* justifiera les motifs de sa décision qui devra être prise dans l'intérêt général.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord.

34.2. Résiliation pour faute - déchéance

Le *CONCEDANT* ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute du *CONCESSIONNAIRE*.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au Juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

34.3. Autres cas de résiliation

Si le *CONCESSIONNAIRE* est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du *CONCESSIONNAIRE*. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le *CONCESSIONNAIRE* ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 36.3 ci-après.

Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif sur la seule décision du *CONCEDANT*.

ARTICLE 35 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire du *CONCESSIONNAIRE*, et, le *CONCEDANT* est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du *CONCESSIONNAIRE*, selon les modalités ci-après définies.

35.1- Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au *CONCEDANT* ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du *CONCEDANT* seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au *CONCEDANT* selon les modalités prévues à l'article 25 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

35.2 - En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 6 ci-dessus, le *CONCEDANT* pourra, s'il le souhaite, devenir, dès l'expiration de la concession d'aménagement, et sauf accord exprès contraire des deux parties, propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du Juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 29 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

Le *CONCEDANT* aura la faculté de se substituer, à titre gratuit, toutes personnes physiques ou morales de son choix dans l'acquisition desdits biens immobiliers.

En cas de substitution, le *CONCEDANT* demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le substitué et notamment des paiements.

Si le *CONCEDANT* renonce à sa faculté d'acquiescer, le *CONCESSIONNAIRE* sera libre de disposer des biens dont il sera propriétaire.

35.3 - En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le *CONCEDANT* deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du Juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 30 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

35.4 - Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le *CONCEDANT* sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le *CONCESSIONNAIRE* pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

Le *CONCESSIONNAIRE* fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le *CONCEDANT* après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant du *CONCESSIONNAIRE* refuserait un tel transfert de son contrat, le *CONCEDANT* serait tenu de mettre à la disposition du *CONCESSIONNAIRE*, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

Le *CONCEDANT* devra se substituer au *CONCESSIONNAIRE*, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse du *CONCEDANT* et pour une durée limitée, le *CONCESSIONNAIRE* pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du *CONCEDANT*, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

35.5 - En cas de liquidation judiciaire du *CONCESSIONNAIRE*, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à d'autres collectivités que le *CONCEDANT*.

En contrepartie de la remise de ces biens à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 36 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 25 ci-avant.

ARTICLE 36 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

36.1 - Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

En cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire liée au transfert du contrat en cours, il sera dû au *CONCESSIONNAIRE* une indemnité spéciale de liquidation calculée selon les modalités définies à l'article 36.4.1

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au *CONCESSIONNAIRE* par le *CONCEDANT* une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération spéciale de liquidation prévue à l'alinéa précédent.

36.2 - Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le *CONCESSIONNAIRE* établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du *CONCESSIONNAIRE* jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le *CONCESSIONNAIRE* pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 38 sur les pénalités.

36.2.1 - Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus, d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- *L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le CONCEDANT des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations du CONCESSIONNAIRE exigibles contractuellement ;*
- *la TVA dont est éventuellement redevable le CONCESSIONNAIRE au titre de l'opération.*

36.2.2 - Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- *Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts,*

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le CONCESSIONNAIRE sur les emprunts

Si le solde des financements est positif, le CONCESSIONNAIRE doit au CONCEDANT le remboursement du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

36.3 – Sort de solde final d'exploitation

En raison du risque porté par le CONCESSIONNAIRE, celui-ci conservera le bénéfice du solde final d'exploitation excédentaire ou la charge du déficit.

36.4- Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

36.4.1 - En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

Le CONCEDANT devra en outre au CONCESSIONNAIRE une indemnité égale à l'équivalent de 15 % du chiffre d'affaire de l'opération dont le CONCESSIONNAIRE se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculé sur la base du dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 34.2.

36.4.2 - En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par le CONCEDANT au CONCESSIONNAIRE en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le CONCESSIONNAIRE figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par le CONCESSIONNAIRE et approuvé par le CONCEDANT en vertu de l'article 29 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

36.4.3 - En cas de déchéance prévue à l'article 34.2

Le CONCESSIONNAIRE n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 36.4.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 36.2 ci-dessus

36.5 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le *CONCESSIONNAIRE* au *CONCEDANT* ou par le *CONCEDANT* au *CONCESSIONNAIRE*, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

ARTICLE 37 – INDEMNITES DUES AUX TIERS

Le *CONCESSIONNAIRE* este en justice et suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du *CONCESSIONNAIRE* dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du *CONCESSIONNAIRE*, les indemnités en cause, et notamment les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers demeureront à sa charge définitive, sans préjudice d'une éventuelle action en responsabilité du *CONCEDANT* en réparation de son préjudice.

A l'expiration de la concession d'aménagement, le *CONCESSIONNAIRE* remettra les éventuels dossiers contentieux au *CONCEDANT*. Cependant, le *CONCESSIONNAIRE* apportera son assistance dans le suivi en tant que de besoin.

ARTICLE 38 – PENALITES

En cas de faute commise par le *CONCESSIONNAIRE* ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le *CONCEDANT* pourra demander réparation de son préjudice au Juge administratif.

Le *CONCESSIONNAIRE* supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de la mission.

En outre, lorsque le *CONCESSIONNAIRE* ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus aux articles 29 et 30 après une mise en demeure restée sans résultat pendant un délai d'un mois et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 500 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le *CONCEDANT*.

ARTICLE 39 – INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 40 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes, les parties élisent domicile :

- Pour le *CONCEDANT* en son Hôtel de Ville
- Pour le *CONCESSIONNAIRE*, en son siège social

Fait à GUIDEL le _____

Sur **42 pages** en **2** exemplaires originaux.

Pour la Commune de GUIDEL
Monsieur François AUBERTIN
Maire

Pour la SNC FONCIER CONSEIL
Monsieur Jean-Yves CADIET
Directeur Régional Bretagne

Le 18/03/2014

Le 18/03/2014

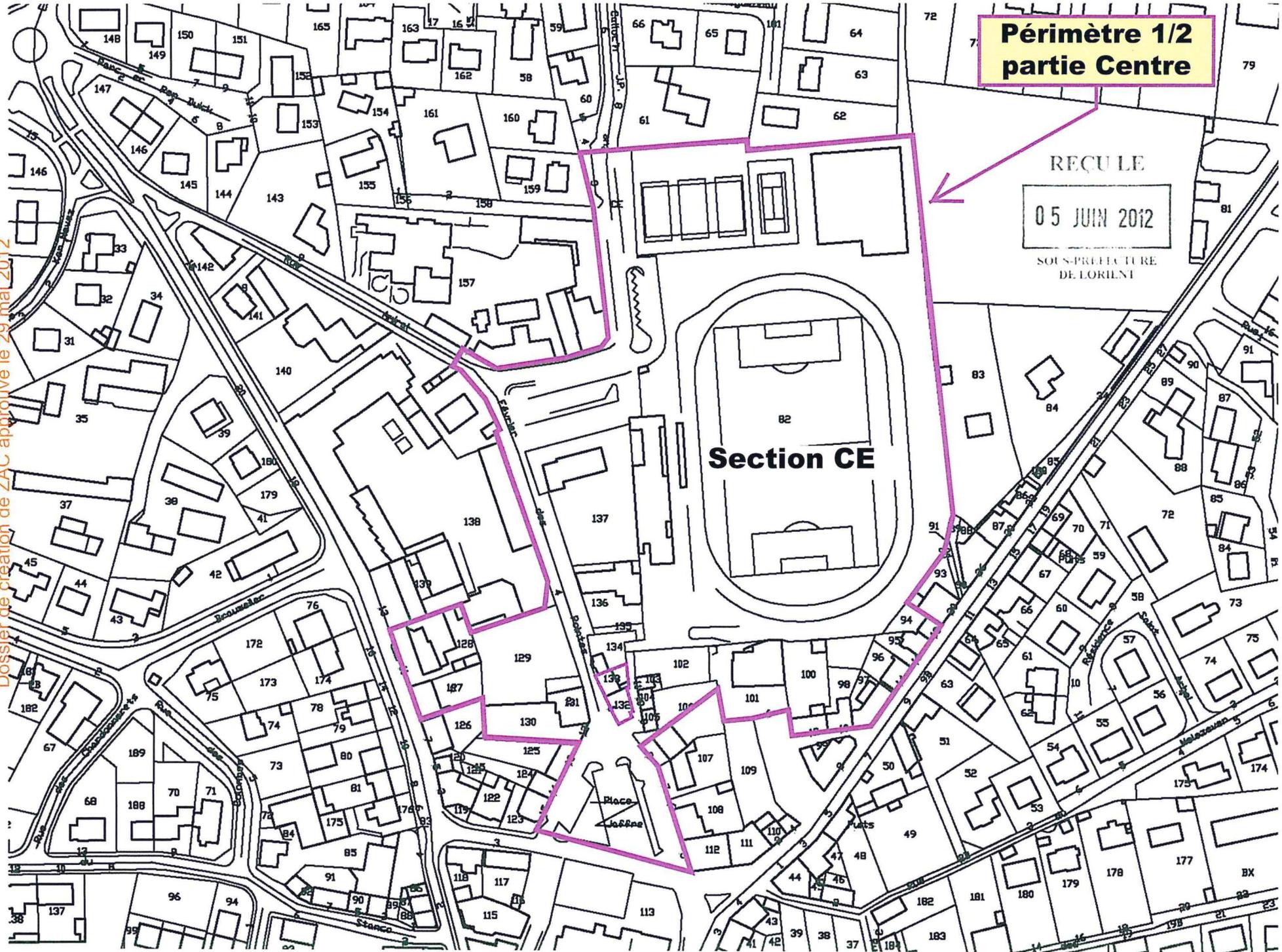


A circular official stamp of the Municipality of Guidel, Morbihan, is partially obscured by a handwritten signature in blue ink.



A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Jean-Yves Cadiet.

Dossier de création de ZAC approuvé le 29 mai 2012



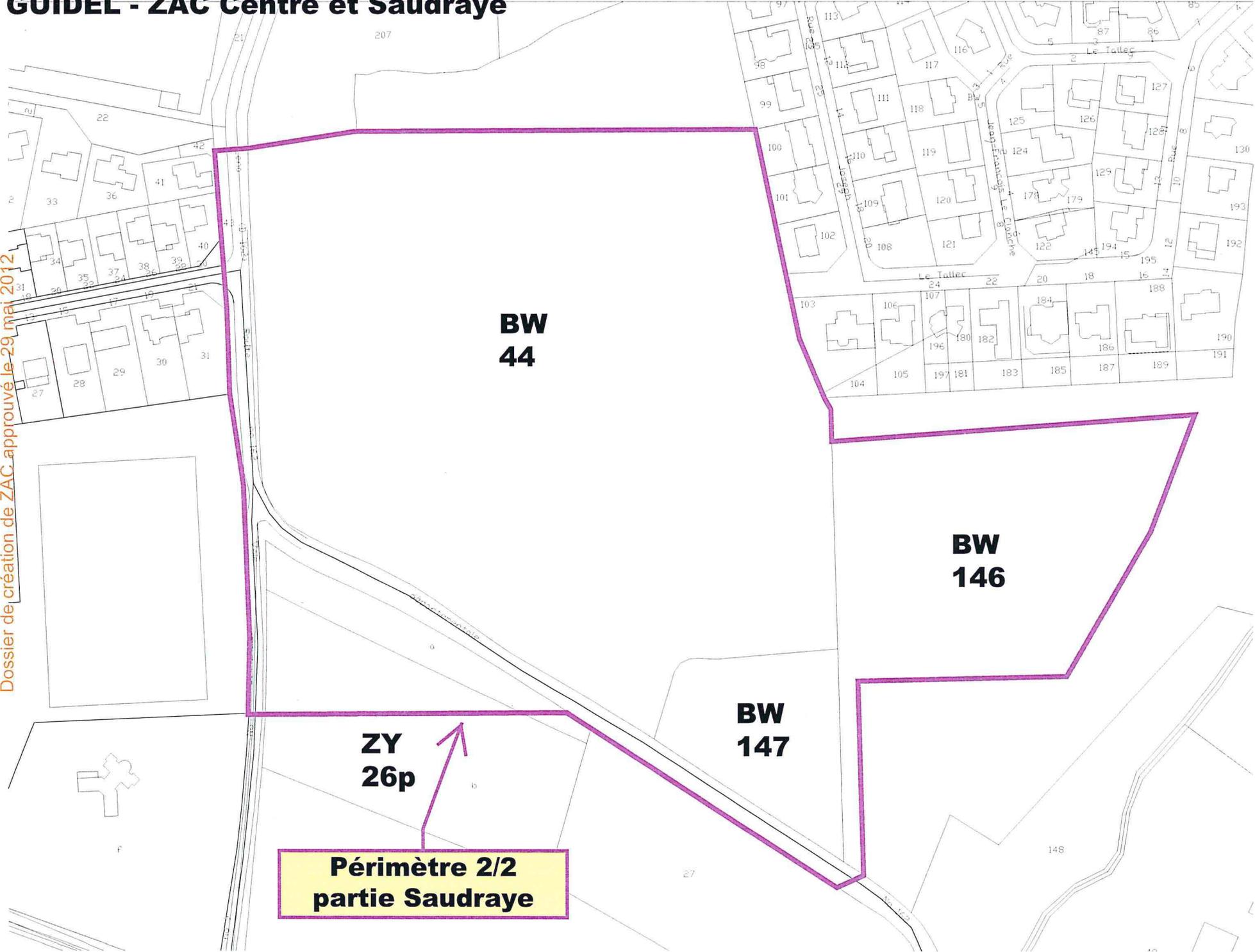
Périmètre 1/2 partie Centre

N
↑
Echelle 1:1 500

1
V
A

GUIDEL - ZAC Centre et Saudraye

Dossier de création de ZAC approuvé le 29 mai 2012



Echelle 1:1 500

DEFINITION DES POTENTIALITES DU SITE & CONCEPTION D'UN PROJET

1- La définition des potentialités du site

A partir des études préalables, Nexity évalue la sensibilité du site :

- Potentialités du site à conserver et mettre en valeur dans le projet d'aménagement
- Contraintes du site à surmonter ou à minimiser dans le cadre du projet
- Attentes et objectifs communaux, qui peuvent être différents des potentialités/contraintes identifiées
- Définition des périmètres pertinent d'intervention

2- Le projet d'urbanisme

La composition proprement dite du programme (typologie et densité de l'habitat, besoin en équipements publics...) résultera d'un travail d'architecte - urbaniste, sur la base des propositions de Nexity.

La formalisation des besoins, mis en exergue par les données obtenues, s'opère en étroite collaboration avec les élus et les groupes de travail constitués à cet effet et sont mis en parallèle avec les souhaits de développement de la commune.

3- L'accompagnement technique

Sur la base des éléments de programme retenus, une estimation des coûts d'aménagement est réalisée afin d'arrêter l'ensemble des contraintes, des servitudes et des sujétions techniques. L'équipe de Nexity organise la concertation avec les services et intervenants extérieurs (Direction de l'Équipement, Communauté de Communes, concessionnaires...) pour s'assurer du consensus de tous les acteurs sur le projet.



MODALITES DE REALISATION

1- Pré-bilan financier

L'approche financière devra envisager l'opération dans sa globalité afin de garantir un équilibre financier, qui tienne compte de tous les éléments de programme.

- Définition des dépenses prévisionnelles : foncier et frais d'acquisition, travaux, honoraires, participations, aléas, frais de gestion et frais financiers...
- Définition des recettes prévisionnelles : étude de marché et prise en considération des charges foncières admissibles, ainsi que des rythmes d'écoulement.
- Elaboration d'un budget prévisionnel équilibré

Si la Commune décide d'engager la réalisation du projet proposé avec Aménagement terrains à bâtir, un cautionnement bancaire garantira le bon achèvement de l'opération. La Commune aura, en outre, la certitude d'avoir un interlocuteur unique, assumant le risque financier de l'opération sans le reporter sur la collectivité publique.

2- Approche juridique

En cas de ZAC, nous validons le choix définitif des orientations d'aménagement à intégrer à la révision du PLU et assurons un suivi de la révision du PLU, conformément aux orientations arrêtées dans le PADD. La mise en place de la procédure opérationnelle définie en concertation avec la commune pourra être effective.



RC
A

MODALITES DE REALISATION

3- Suivi pré-opérationnel et opérationnel

Un comité de pilotage pourra être constitué afin d'orchestrer et valider les principes et options d'aménagement tout au long de l'avancement de la mission, tout en prenant en compte les attentes des propriétaires fonciers et riverains. Le savoir faire de Nexity, pour ce qui est des négociations foncières, est d'actualité. Nous assurons tout le suivi des travaux d'aménagement et garantissons le bon déroulement, le respect de la législation et le bon achèvement du chantier dans les délais prévus.

4- Choix des prestataires

Le choix des prestataires d'études, des maîtres d'œuvre de réalisation, des entreprises chargées des travaux, et des promoteurs sera établi lors d'un comité de pilotage, par un vote en présence de membres de la commission ZAC et de Nexity. Seront défini des cahiers des charges de consultation en respect de la réglementation en vigueur et de notation qui permettront de définir les meilleurs partenaires pour la réalisation de l'opération.



MODALITES DE REALISATION

5- Inscrire l'opération dans une démarche durable

L'opération respectera les préconisations des Grenelles 1 et 2 de l'environnement.

Des efforts seront réalisés pour que la démarche de développement durable soit adoptée:

- par l'aménageur et les entreprises chargées des travaux:
 - 1) établissement d'un CPAP et CPET (cahier des prescription architecturales, paysagères, environnementales et thermiques) – validation des cahiers par architecte, paysagiste, environnementaliste, et thermicien-énergéticien
 - 2) engagement des entreprises de travaux (intégration de clauses environnementales spécifiques établies par Nexity dans les contrats de travaux)

Un contrôle auprès des entreprises chargées des travaux sera exercé par l'aménageur, par la commune et la police de l'eau.

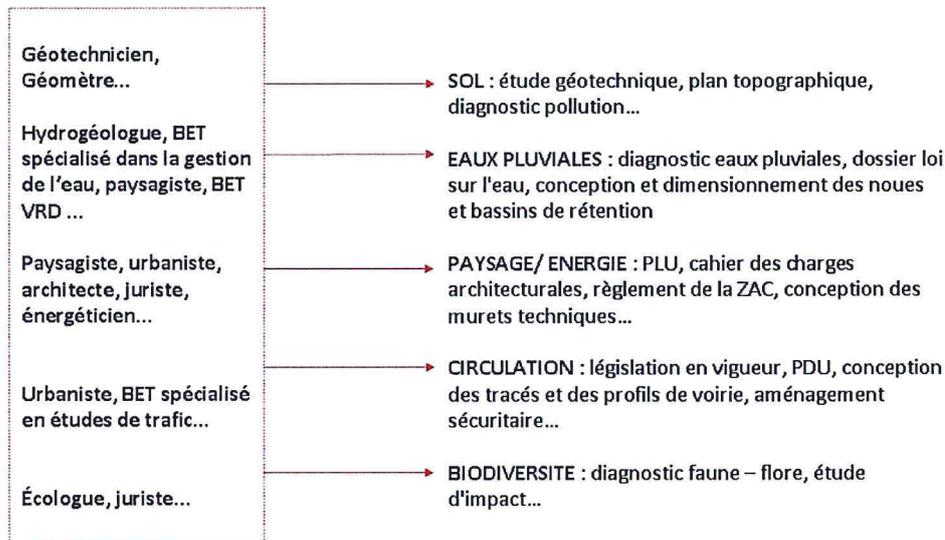
- par les acquéreurs et constructeurs des lots libres: les commerciaux Nexity transmettront des documents spécifiques aux nouveaux propriétaires incluant le respect des indications des CPAP, et CPE annexé au Cahier des charges de cession des terrains, joint à l'acte de vente. Un contrôle sera exercé par l'aménageur, et/ou l'architecte chargé des VISAS PC, pour vérifier, avant dépôt du permis, de la conformité du projet du propriétaires avec les CPAP et CPE.
- par la commune et les services concessionnaires (suivi dans le temps de la réglementation, contrôle régulier de l'opération)



RC
FR

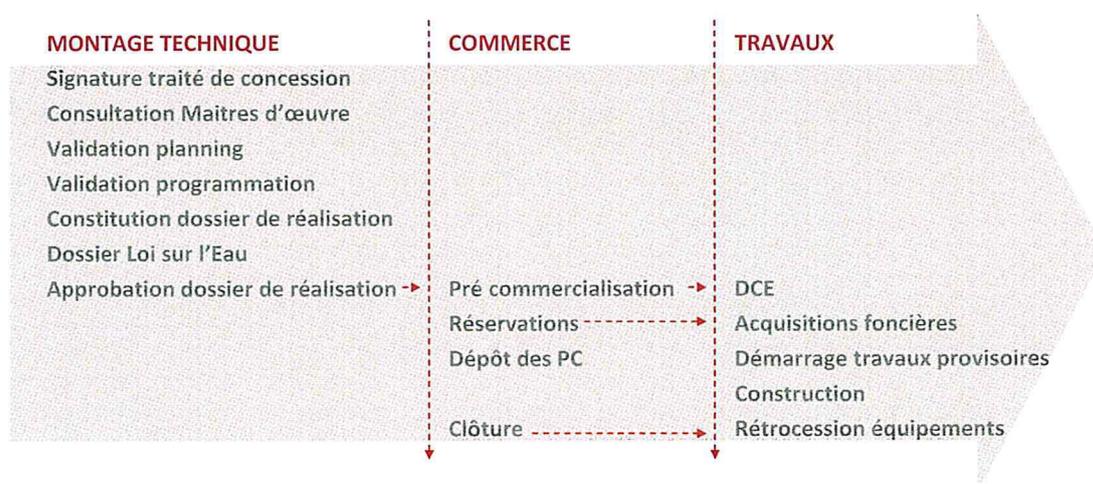
CONSTITUTION D'UNE EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE D'EXPERTS

Pour adapter ses projets aux attentes des élus et des habitants, mais aussi aux caractéristiques du site qui seront identifiées dans les études préalables, Nexity s'entoure des meilleurs experts dans chaque domaine. Nous réfléchissons actuellement au déploiement d'un sixième axe de réflexion: l'énergie.



L'approche de Nexity: un partenariat avec la commune à chaque étape du projet

1ère étape: constitution d'un comité de pilotage composé d'élus et de techniciens



VC
FR

Annexe 3 – Programme prévisionnel des équipements

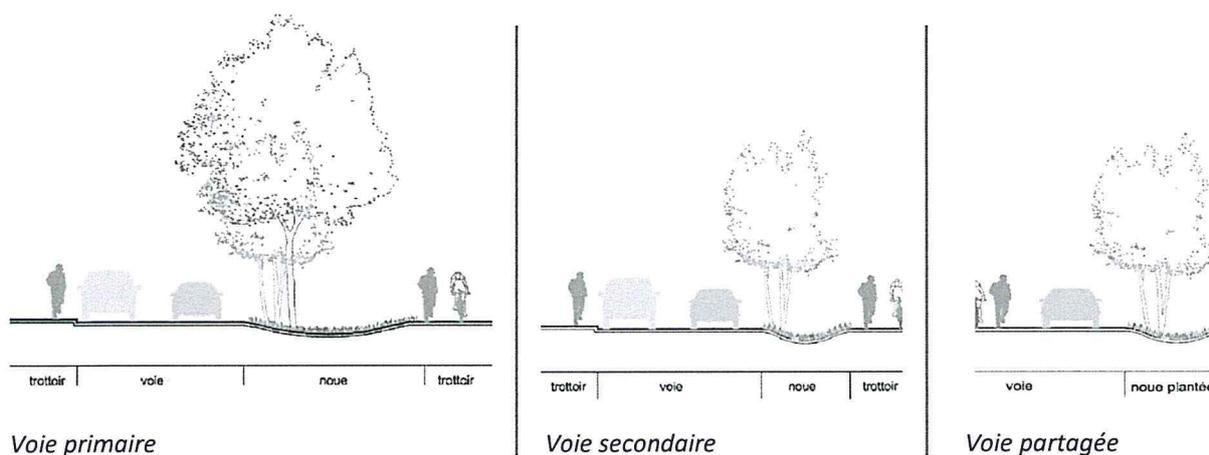
1. PREAMBULE

Par délibération du conseil municipal du 29/05/2012, le dossier de création de la ZAC Centre et Saudraye a été approuvé. Par délibération du conseil municipal du, cette opération a été confiée à un aménageur par voie de concession.

L'aménageur réalisera l'ensemble des travaux d'aménagement de la ZAC comme indiqué dans les articles ci-après. Sur la totalité des travaux d'infrastructures de cette ZAC, les choix définitifs des structures et des matériaux se feront en concertation avec la commune, l'aménageur et les différents concessionnaires. L'ordre et les limites des tranches d'aménagement de la ZAC pourront être modifiés selon les besoins de l'aménageur et de la commune.

2. VOIRIE

2.1. Principe et profils types à titre indicatif



2.2. Terrassements

La réalisation des fonds de forme de chaussée et trottoirs nécessitera des travaux de terrassements en déblais / remblais par rapport au terrain naturel. La terre végétale sera décapée sur l'emprise des voies, trottoirs, placette, aire de stationnement, liaisons piétonnes créées et régaliées ou stockées dans l'emprise de la ZAC. Les déblais de terrassements seront utilisés sur place ou évacués à l'extérieur du chantier.

2.3. Structures

Les chaussées et aires de stationnement publiques seront réalisées de la façon suivante (à titre indicatif) :

- couche de forme en grave ;
- couche de fondation en grave ;
- couche de base en Grave bitume sur les voiries principales ;
- revêtement en enrobés denses (ou autres revêtements).

Les trottoirs seront réalisés de la façon suivante (à titre indicatif) :

- couche de fondation en grave ;
- revêtement en béton balayé ou autre revêtement.

Les liaisons piétonnes seront réalisées de la façon suivante (à titre indicatif) :

- couche de fondation en grave ;
- revêtement en stabilisé renforcé ou autre matériaux.

Au niveau des passages piétons seront mis en place des bandes podotactiles signalant aux personnes malvoyantes une traversée de voirie sécurisée. La voirie et le réseau piéton seront gérés par la commune.

3. ASSAINISSEMENT

Le réseau intérieur de la ZAC sera du type séparatif.

3.1. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des parcelles seront collectées par des canalisations enterrées et des noues en bordure de voirie. Des ouvrages de rétention des eaux seront réalisés (de type noues de rétention, bassin à ciel ouvert ou canalisation surdimensionnées) avant le rejet vers les réseaux existants de la Commune ou le milieu naturel (cours d'eau existant).

a) Branchements individuels

En limite des lots, côté espace commun, il sera réalisé une boîte de branchements par regard tabouret.

b) Bouches à avaloir et bouches à grilles

Il est prévu la pose de grilles ou bouches avaloirs en nombre suffisant afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales de la voirie. La gestion du réseau d'eaux pluviales sera assurée par la commune.

3.2. Eaux usées

Le réseau eaux usées recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions sur l'emprise du projet. Elles seront captées par un collecteur posé sous les voiries et espaces publics. Le rejet s'effectuera vers le réseau public existant, soit gravitairement soit via un poste de refoulement à poser.

a) Branchements individuels

En limite des lots côté espace commun, il sera réalisé une boîte de branchements par regard tabouret.

4. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Des canalisations seront posées dans les voies et espaces communs de la ZAC. L'aménageur prendra à sa charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'à un regard de branchement posé à cet effet.

5. ELECTRICITE

L'alimentation EDF basse tension sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences techniques des services d'ELECTRICITE DE FRANCE. Un coffret de branchement sera mis en place pour chaque parcelle.

6. ECLAIRAGE PUBLIC

Le réseau d'éclairage public sera réalisé en souterrain. Il sera conforme aux normes en vigueur et principalement à la NFC 15.100 et 17.200. Le matériel prévu sera précisé au cours des études et en fonction des évolutions au moment de la réalisation des travaux.

7. TELEPHONE

Des fourreaux seront mis en place pour le passage des câbles de télécommunication. Un regard sera posé dans chaque lot. L'alimentation se fera à partir du réseau existant suivant étude des services techniques de France TELECOM. La gestion du réseau sera assurée, à terme, par France Telecom.

8. GAZ (OPTION)

Suivant la demande, l'aménageur se réserve la possibilité d'alimenter l'ensemble de cette opération en GAZ de ville. Dans l'affirmatif, le raccordement et la mise en place de ce réseau seront effectués suivant étude des services de GAZ DE FRANCE.

9. ESPACES VERTS

Plusieurs espaces verts et espaces communs récréatifs seront réalisés au sein de la ZAC. Le choix définitif des végétaux qui les constituent sera réalisé en concertation avec l'aménageur et la collectivité.



10. SIGNALISATION ET MARQUAGE AU SOL

Le marquage au sol sera réalisé en résine. La signalisation de police sera de classes 2 et conformes à la réglementation en vigueur.

11. TRANCHE DE TRAVAUX

Les travaux d'aménagement seront réalisés par tranche opérationnelle, réalisées en deux phases :

a) Première phase

- terrassements généraux
- réseaux eaux usées, eaux pluviales
- voirie provisoire avec finition en cloutage bicouche
- adduction en eau potable
- réseaux téléphone (génie civil), EDF et éclairage public (sauf lampadaires)
- branchements particuliers EU, EP, AEP, téléphone, EDF BT.

b) Deuxième phase

- bordures, caniveaux
- chaussée définitive
- lampadaires
- trottoirs
- plantations.

FINANCEMENT DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS DE LA ZAC CENTRE ET SAUDRAYE				
EQUIPEMENT	MAITRISE D'OUVRAGE	COÛT PREVISIONNEL	PART COMMUNE	PART ZAC
Voirie	Aménageur	1 898 000 €	0%	100%
Assainissement	Aménageur	1 300 000 €	0%	100%
Réseaux souples, Electricité MT/BT, Eclairage, Génie civil Télécom, Eau	Aménageur	998 000 €	0%	100%
Espace vert	Aménageur	254 000 €	0%	100%
Démolition	Aménageur	250 000 €	0%	100%
TOTAL		4 700 000 €	0%	100%

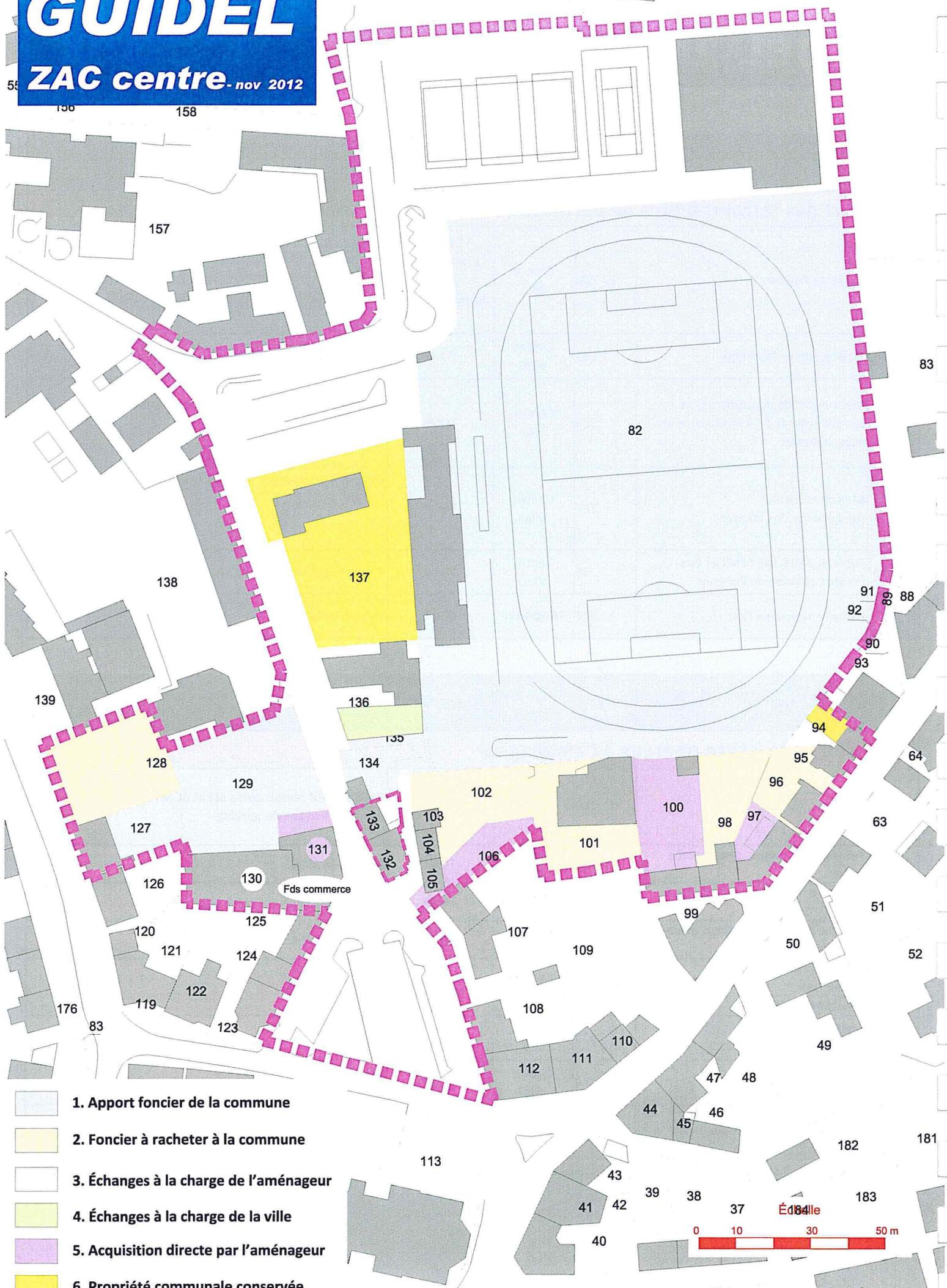
Annexe 4 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

DEPENSES		RECETTES	
Poste	€ HT	Poste	€ HT
Foncier	5 070 000	Cessions	12 250 000
<i>Acquisition foncier privé</i>	<i>2 000 000</i>	<i>Terrains à bâtir libre de constructeurs</i>	<i>8 900 000</i>
<i>Acquisition foncier communal</i>	<i>2 500 000</i>	<i>MIG logement social</i>	<i>360 000</i>
<i>Echange à la charge de l'aménageur</i>	<i>250 000</i>	<i>MIG accession abordable</i>	<i>800 000</i>
<i>Frais d'acquisitions</i>	<i>250 000</i>	<i>Collectif accession classique</i>	<i>1 300 000</i>
<i>Impôts et taxes</i>	<i>70 000</i>	<i>Collectif accession abordable</i>	<i>560 000</i>
Etudes / Maîtrise d'œuvre	530 000	<i>Collectif logement social</i>	<i>330 000</i>
<i>Dossier de réalisation</i>	<i>65 000</i>	Autres produits	650 000
<i>Etude géotechnique / sol</i>	<i>50 000</i>	<i>Locaux commerciaux</i>	<i>150 000</i>
<i>Géomètre</i>	<i>60 000</i>	<i>Participation foncier communal</i>	<i>500 000</i>
<i>Dossier loi sur l'eau</i>	<i>25 000</i>		
<i>Honoraires maîtrise d'œuvre</i>	<i>330 000</i>		
Travaux	4 700 000		
<i>Dont démolition</i>	<i>250 000</i>		
Autre frais	1 110 000		
<i>Frais financiers</i>	<i>620 000</i>		
<i>Frais commerciaux, communication</i>	<i>190 000</i>		
<i>Archéologie préventive</i>	<i>PM</i>		
<i>Divers / Imprévus</i>	<i>300 000</i>		
Rémunération / Honoraires	1 490 000		
<i>Commercialisation (5%)</i>	<i>620 000</i>		
<i>Gestion (5%)</i>	<i>620 000</i>		
<i>Frais de clôture (2%)</i>	<i>250 000</i>		
TOTAL	12 900 000 €	TOTAL	12 900 000 €

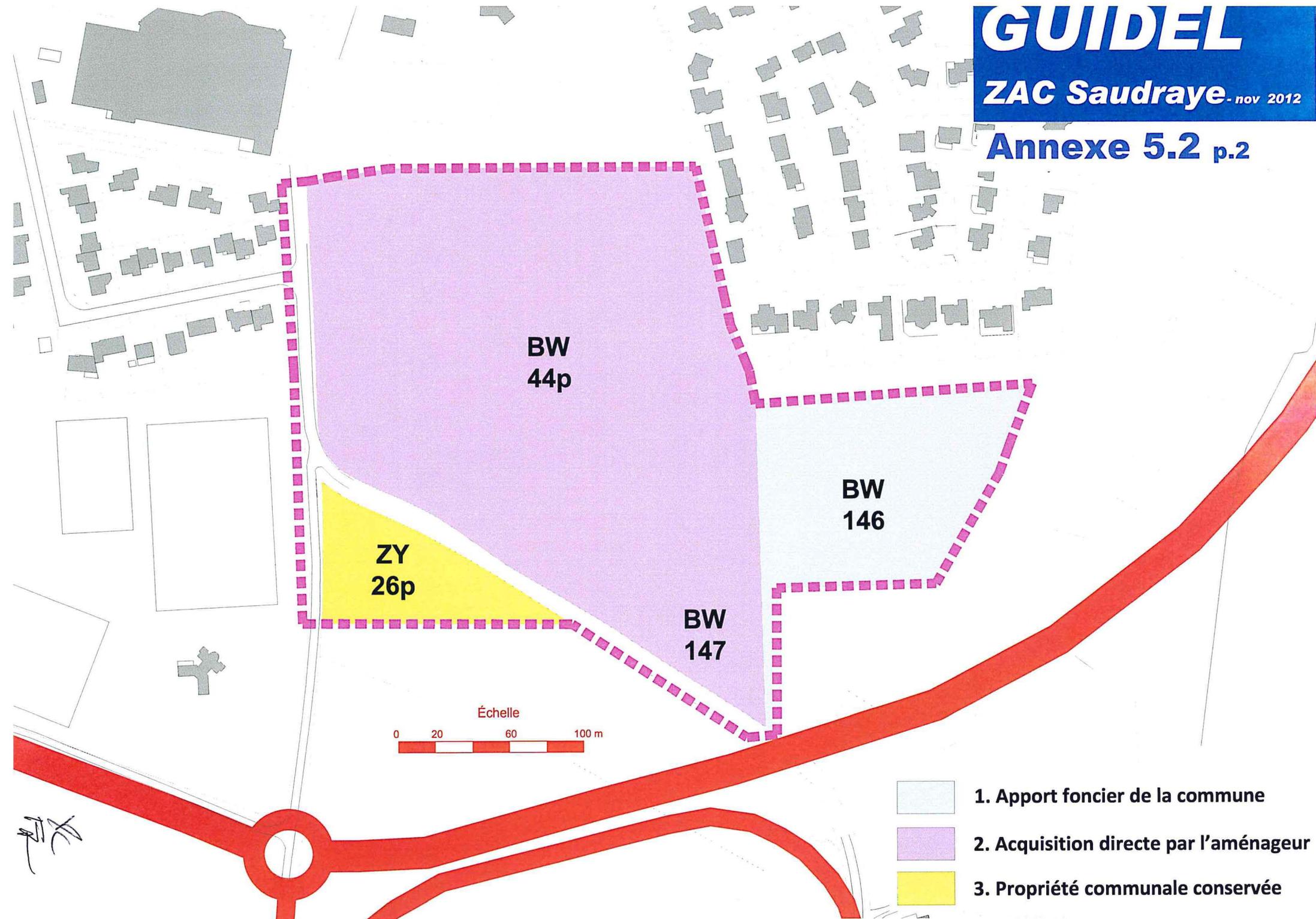



Lot		Surface en m ²	Situation	Nature des impacts	Description
1. Apport des terrains à titre de participation en nature à l'opération					
CE 82p	Stade de Polignac	17 200	Centre ville	TOUT sauf plateau Nord avec salle de tennis (6 000 m ² env.)	Reste 17 200 m ² env. Stade : terrain de sport engazonné (+ bâtiments administratifs, tribunes, vestiaires : à démolir)
CE 129	Espace Bosser (parking)	1 169	Centre ville	TOUT	Parking devant collège
CE 127	Maison (Office de tourisme) et terrain entre rue de St Maurice et espace Bosser	399	Centre ville	TOUT	Maison rénovée en pierres sous ardoises (office de tourisme) SH déclarée : 150 m ²
CE 134	Maison et terrain rue Février des Pointes	227	Centre ville	TOUT	Maison actuellement aménagée en toilettes publiques + terrain
CE 135	Passage entre rue Février des Pointes et stade de Polignac	66	Centre ville	TOUT	Passage sud maison paroissiale
BW 146	Parcelle agricole à l'est	13 274	SAUDRAYE	TOUT	Terrain vierge

Lot		Surface en m ²	Situation	Nature des impacts	Description
2. Foncier cédé à titre onéreux à l'aménageur					
CE 128	Parking	760	Centre ville	TOUT	Parking neuf réalisé après achat et démolition de la station service + travaux de parking
CE 102	Terrain dans impasse Nord place Jaffré	402	Centre ville	TOUT	Acheté en 2012
CE 104	Maison dans impasse Nord place Jaffré (n°10)	45	Centre ville	TOUT	Achetée en 2012
CE 103	Maison dans impasse Nord place Jaffré (n°11)	56	Centre ville	TOUT	Achetée en 2013
CE 98	Maison et terrain Ruelle Sud 10 rue Marc Mouélo	258	Centre ville	TOUT	Achetés en 2013
CE 96	Maison et terrain 14 rue Marc Mouélo	425	Centre ville	TOUT	Achetés en 2012
CE 95	Maison et terrain 16 rue Marc Mouélo	184	Centre ville	TOUT	Achetés en 2009 130 m ² SH
CE 101	Maison des Anciens (Club de l'Amitié) et terrain	845	Centre ville	TOUT si besoin	Maison des Anciens (1988) SH. 280 m ² env.

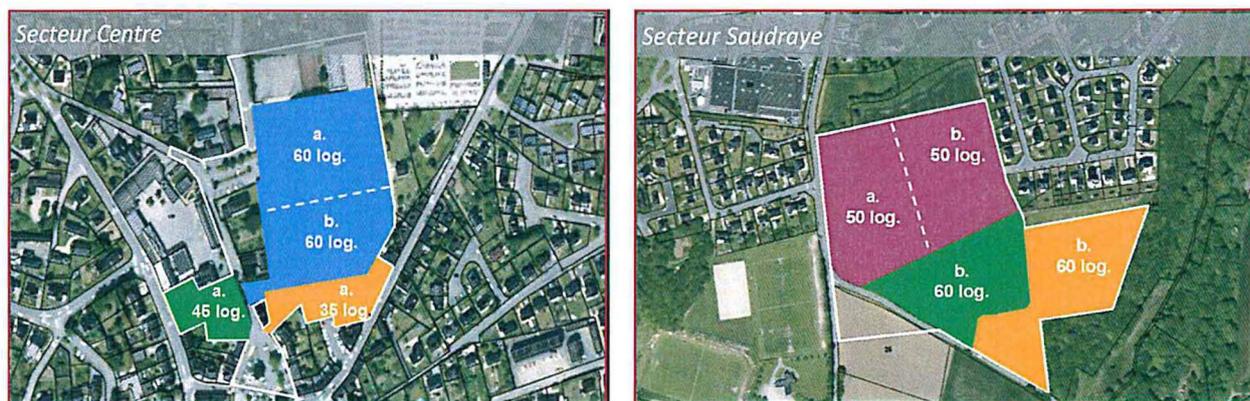


-  1. Apport foncier de la commune
-  2. Foncier à racheter à la commune
-  3. Échanges à la charge de l'aménageur
-  4. Échanges à la charge de la ville
-  5. Acquisition directe par l'aménageur
-  6. Propriété communale conservée



Annexe 6 – PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Répartition des logements par secteurs et par tranches opérationnelles

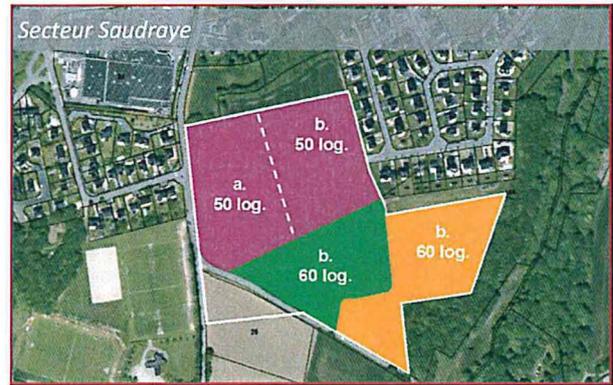
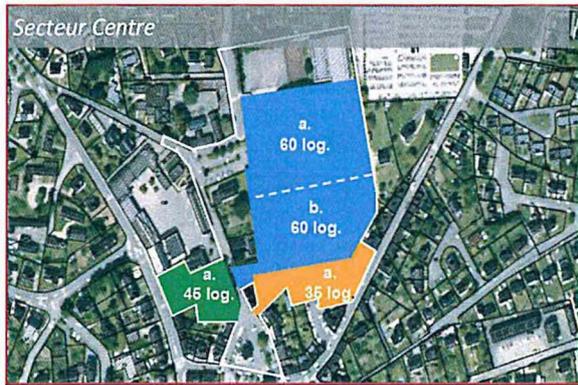


Répartition des logements par typologie de construction

TRANCHE	Individuels		Groupés		Collectifs		TOTAL
	Centre	Saudraye	Centre	Saudraye	Centre	Saudraye	
T1	-	40	-	15	-	45	100
T2	-	-	40	-	80	-	120
T3	-	25	-	5	45	30	105
T4	-	25	-	10	35	25	95
TOTAL	-	90	40	30	160	100	420
PART	21%		17%		62%		100%

[Handwritten signature]

Annexe 7 – PLANNING PREVISIONNEL



Légende	Tranche	Durée	Nombre de logements
	T1	2014 - 2017	100
	T2	2017 - 2020	120
	T3	2020 - 2022	105
	T4	2022 - 2024	95
TOTAL	4 tranches	10 ans	420 logements

17 RC