



SPL au capital de 230 000 €



ZAC DU SANSONNET

.....

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité concédante le.....

Notifié par la Collectivité concédante au Concessionnaire le

MODIFIE VdM/MM octobre 2011

GD/saremm/conv.concession/01 2011



IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre

La Ville de Metz, représentée par, agissant en vertu d'une délibération du Conseil..... en date du,

ci-après dénommée « la Collectivité Concédante ».

D'une part,

Et

La SAREMM, Société Publique Locale au capital de 230 000 € Euros, dont le siège social est situé au 48, place Mazelle 57045 METZ Cédex, inscrite au Registre du Commerce de METZ sous le numéro 61 B 43,

représentée par son Directeur Général, M. XXXXXXXXXX, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes

ci-après dénommée « le Concessionnaire »

D'autre part.

SOMMAIRE

PARTIE I :	8
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	8
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	8
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE	9
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	10
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	11
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	11
ARTICLE 6 - ASSURANCES	11
PARTIE II :	12
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	12
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	12
7.1 Acquisitions amiables	12
7.2 Droit de préemption	12
7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	13
7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	13
7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières	13
7.6 Relogement des occupants	13
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	14
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES	14
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	15
ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS	15
ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSON, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	15
12.1 Modalités générales	15
12.2 Agrément de cession de la Collectivité concédante	16
12.3 Cahier des charges de cession de terrains (CCCT)	16
12.3 Biens de reprise	16
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES	16
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	18
PARTIE III :	19
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	19
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS	19
15.4 Participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération	19
15.5 Avance de la Collectivité concédante	20
15.6 Emprunts	21
15.7 Gestion de la trésorerie de l'opération	21
ARTICLE 16 - COMPTABILITE – CRAC – CONTROLE DE LA COLLECTIVITE	21
ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	22



ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS	22
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	23
PARTIE IV :	24
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	24
ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	24
ARTICLE 21 - RESILIATION	24
ARTICLE 22- CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	25
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	26
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	28
ARTICLE 24 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	28
ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES	28
ARTICLE 26 – PENALITES.....	29
ARTICLE 27 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	29
ARTICLE 28 - DOMICILIATION	29
ARTICLE 29 - INTERPRETATION.....	29
ARTICLE 30 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	29
ARTICLE 31 - REGLEMENT DES LITIGES	29

ETANT EXPOSE EN PREAMBULE :

Afin de faire face à la demande soutenue en terrains constructibles et en logements, et conformément à la politique de l'habitat, la Ville de Metz a décidé l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation dans le quartier de Devant-les-Ponts.

Pour mener à bien cette opération, la Ville de Metz par Délibération de son Conseil Municipal en date du 9 octobre 2003 a soumis à la concertation préalable le projet de l'ouverture à l'urbanisation des terrains classés en zone d'urbanisation future ZNA3 au document d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols) et la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Le Conseil Municipal a décidé lors de sa séance du 26 janvier 2006 d'approuver le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC dénommée « ZAC du Sansonnet » devant permettre la construction d'environ 400 logements collectifs et individuels, d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et des espaces libres ou collectifs (voiries, espaces verts et jardins familiaux).

Ainsi, le projet d'aménagement de la ZAC du Sansonnet s'inscrit dans le cadre général de la redynamisation urbaine des quartiers nord de Metz.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, les objectifs poursuivis par la Collectivité concédante sont principalement :

- **Développer et diversifier l'offre en logements** pour répondre aux engagements du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la ville et à l'évolution démographique du quartier dans un objectif de mixité sociale : rééquilibrage en faveur des jeunes ménages, réalisation de 20% de logements sociaux, mêlant la diversité des formes urbaines afin de s'intégrer au contexte urbain environnant.

- **Assurer une continuité urbaine et la perméabilité avec les quartiers environnants** par le renforcement du maillage viaire et en particulier la réalisation d'une couture urbaine entre la route de Woippy ou rue de la Folie et la route de Lorry, car la zone du Sansonnet constitue dans son état actuel une coupure infrastructurelle et urbaine.

Cette orientation traduit les objectifs du Plan de Déplacements Urbains (PDU). La zone du Sansonnet offre l'opportunité d'améliorer l'organisation des voiries du quartier par la création de nouvelles voies assurant un maillage des circulations :

- de niveau inter-quartiers, par la réalisation d'une voie primaire entre les voies collectrices principales constituées de la route de Lorry et la rue de la Folie (ou la route de Woippy). L'opportunité d'emplacements réservés au Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Metz au profit de cette voie permet d'envisager à terme le raccordement de la liaison primaire Est-ouest avec la route de Woippy.

- de niveau de la desserte, permettant une bonne irrigation des nouveaux secteurs d'habitat :

- par le prolongement de la rue Louis Bertrand, au cœur du quartier,
- par la jonction interne entre la rue G. Lenôtre et la liaison primaire inter-quartiers permettant de joindre le Chemin-sous-les-Vignes à la rue de la Folie,
- par les mesures en faveur des déplacements doux (piétons et vélos).

- **Conserver l'identité paysagère de Devant-les-Ponts, protéger l'environnement et requalifier l'image du quartier** par la préservation et la mise en valeur de l'identité paysagère et du caractère naturel du site avec la création d'espaces verts libres occupant les espaces inondables inconstructibles, la mise en place d'une trame verte et le maintien de jardins familiaux, répondant à une forte demande sur la commune et participant aux besoins de rétention des eaux pluviales de l'opération.

- **Maintenir un bon niveau d'équipements et de services de proximité**, concrétisé par le projet d'une maison d'accueil pour personnes âgées, répondant aux besoins de ce quartier dont la population est plus âgée que dans le reste de la ville.

Le programme de réalisation de la ZAC s'articule autour de trois axes :



- un programme de construction de 390 logements correspondant aux besoins du quartier et proposant des formes urbaines seront variées et relativement denses pour limiter la consommation foncière et tenant compte des caractéristiques naturelles de la zone en terme d'inondabilité,
- un programme de maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes pour répondre au besoin d'un quartier dépourvu de ce type d'équipement,
- de nouvelles voies de circulations ouvertes sur le quartier et permettant une desserte en transport en commun de la zone,
- un espace vert ouvert aménagé en lieu de loisirs et de détente faisant cohabiter des jardins familiaux déplacés en raison du projet. La superficie de la zone inondable non constructible autorise une mixité d'usage entre des jardins familiaux et des espaces verts répondant aux besoins du nouveau quartier.

Les acquisitions foncières des terrains non maîtrisés du périmètre de la ZAC du Sansonnet sont réalisées suivant la Déclaration d'Utilité Publique du 11 juillet 2007 et l'arrêté de cessibilité du 10 décembre 2007 dans le périmètre arrêté à une superficie de projet de 12,3 ha.

L'opération sera réalisée suivant le dossier de réalisation de la ZAC du Sansonnet approuvé par Délibération du Conseil Municipal de la Ville de Metz en date du 16 décembre 2010 qui comprend le programme des équipements publics et le plan d'aménagement, le projet global de construction portant sur la construction de logements autorisant 49500 m² SHON maximum et intégrant l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

II EST RAPPELE CE QUI SUIT :

1. La Ville de Metz ayant pour objectif

- de mettre en œuvre le projet urbain et une politique locale de l'habitat afin de faire face à la demande soutenue en terrains constructibles
- de réaliser des équipements collectifs, de mettre en valeur les espaces naturels,

a décidé :

- par délibération de son Conseil Municipal en date du 26 janvier 2006 déposée en Préfecture de la **Moselle** le 1^{er} février 2006, de créer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Zone d'Aménagement Concerté du Sansonnet » dans le quartier de Devant-les-Ponts,
- d'approuver par la délibération de son Conseil Municipal en date du 26 janvier 2006 déposée en Préfecture de la **Moselle** le 1^{er} février 2006, le bilan de la concertation préalable,
- d'approuver par la délibération de son Conseil Municipal en date du 26 janvier 2006 déposée en Préfecture de la **Moselle** le 1^{er} février 2006, la procédure de maîtrise foncière publique par voie amiable ou par voie d'expropriation de la totalité des terrains concourant à la mise en œuvre de l'opération et la convention foncière d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) sollicité pour assurer cette maîtrise foncière,
- d'approuver par délibération de son Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010, déposée en Préfecture de la Moselle le 20 décembre 2010, le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Sansonnet, comprenant le programme des équipements publics, le programme global prévisionnel de construction et les modalités prévisionnelles de financement,
- par délibération en date du 15 décembre 2011 déposée en Préfecture de la Moselle le 20 décembre 2010 de désigner la SPL SAREMM en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches



nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre d'une concession

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL SAREMM en date du.....

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est détaillé en Annexe 2 de la présente concession d'aménagement.

La mission et la nature des tâches à réaliser par le Concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité concédante s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut s'engagera à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que Collectivité concédante.

Les conditions générales du contrôle exercé par les Collectivité concédantes actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (*statuts et règlement intérieur*) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande de la Collectivité concédante ou sur proposition du Concessionnaire.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT**ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION**

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité concédante confie au Concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC du Sansonnet », dont le principe, le programme, le périmètre et les éléments financiers prévisionnels ont été approuvés par la Collectivité concédante.

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe 1 des présentes.

La Zone à aménager d'une superficie opérationnelle de 12,3 ha a été créée par délibération du Conseil Municipal de la Collectivité concédante en date de en date du 26 janvier 2006.

Le dossier de réalisation de la ZAC, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le projet de programme des équipements publics de la ZAC, conformément à l'article R.311-8 du même code ont été approuvés par la Collectivité concédante par délibération en date du 16 décembre 2010.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 49500 m² SHON de logements.

- Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, 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, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession à l'exception de certains travaux réalisés en régie par la collectivité conformément au dossier de création de la ZAC et comprenant notamment des travaux préalables d'entretien et des travaux d'aménagement des espaces verts du parc paysager et jardins familiaux sur les terrains maîtrisés.
- La réalisation des équipements publics comprend, le cas échéant, les travaux de parfait achèvement et de confortement des travaux d'aménagement des espaces verts du parc paysager et de pose de certains mobiliers ou équipements du parc et des jardins familiaux différés pour des questions techniques, et à remettre à la collectivité lors des opérations de constat de parfait achèvement préalables à la réception et de remise d'ouvrage.
-

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexes 2 et 3 de la présente concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres Collectivité ou groupements de Collectivité, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. Y figure l'accord de ces Collectivités, groupements de Collectivité ainsi que celui des concessionnaires de service public 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.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en Annexes 2, 3 et 4 venaient à être remis en cause du fait de la Collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant

interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, la SAREMM, Concessionnaire, assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, le Concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires à l'opération,

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

- b) **Procéder à toutes études** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- *Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,*
- *Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,*
- *La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,*
- *Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.*
- *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 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.*
- *D'une manière générale l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur.*
- *Etc.*

- c) **Réaliser tous les travaux préparatoires** nécessaires à l'opération, et notamment :

- *Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement,*
- *Abattre ou élaguer la végétation existante dont le maintien n'est pas compatible avec l'opération ou l'intérêt de préservation,*
- *Réaliser les diagnostics et fouilles archéologiques le cas échéant,*
- *Analyser les éventuelles pollutions, le cas échéant mettre en œuvre les opérations de dépollution ...*
- *Etc.*

- d) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres Collectivité publiques ou groupement de Collectivité intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. De façon générale, assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en Annexe 4.

- e) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité concédante aux clauses et conditions du projet de cahier des charge de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme ; à

la demande du Collectivité concédante, 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 potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires.

- f) **Négocier** les conventions de participation qui seront conclues entre le Collectivité concédante et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du Concessionnaire en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code.
- 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'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, 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 de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
 - Etc.
- h) **Assister et apporter son conseil à la Collectivité concédante** dans les procédures de concertation, d'information et de communication (habitants, riverains, partenaires...)
- i) **Aider la Collectivité concédante dans le montage des dossiers de demande de financement** liés à l'opération d'aménagement

Les listes de tâches à effectuer dans le cadre des études ou des travaux sont indicatives, le concessionnaire assurant toutes tâches nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) **Recueillir** l'accord des Collectivité ou groupements de Collectivité ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 20 et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- b) **S'assurer** de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- c) **Soumettre à l'approbation de son organe** délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Il est précisé que les règles d'urbanisme applicables au sein du périmètre de l'opération d'aménagement sont celles du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Metz en vigueur.
- d) **Céder au Concessionnaire** les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- e) **Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques** à l'opération, qui ne sont pas confiés au Concessionnaire dans le cadre de la présente concession d'aménagement, notamment ceux dont la liste figure en Annexe 3. Le Concessionnaire pourra demander à la Collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels
- f) En tant que de besoin, **mettre en place les moyens nécessaires** pour que soient versées au Concessionnaire les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région,



Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

- g) **Prononcer** la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 8 années à compter de sa date de prise d'effet incluant le parfait achèvement des procédures de remise d'ouvrage et de bilan de clôture de concession ou/et de ZAC le cas échéant.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire.

La concession d'aménagement expirera également de plein droit à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de Collectivité de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent 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 des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

Le Concessionnaire communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité concédante.

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT**ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente concession d'aménagement.

7.1 Acquisitions amiables

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Lorsqu'ils ne sont pas fixés par le Juge de l'expropriation, les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, après demande d'avis auprès du Directeur des Finances Publiques – France Domaine, et après accord de la Collectivité concédante.

Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis de France Domaine, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après délibération du conseil d'administration du Concessionnaire, conformément à l'article 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité concédante.

7.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité concédante délègue au Concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain, ainsi que le cas échéant son droit de préemption urbain renforcé, sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. Cette délégation s'effectuera par délibération expresse de l'Assemblée délibérante.

Dans cette hypothèse, le Concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au Concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du Concessionnaire, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité concédante ayant fait l'objet de la mise en demeure, le Concessionnaire s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Au cas où la Collectivité concédante serait déjà bénéficiaire du droit d'exproprier après déclaration d'utilité publique de l'opération, il s'engage à transférer au concessionnaire les terrains bâtis ou non bâtis et autres biens immobiliers qu'il aurait acquis dans le cadre de cette procédure d'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, la Collectivité concédante s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique et à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du Concessionnaire.

Le Concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom de la Collectivité concédante, elle s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du Concessionnaire, l'expropriation des immeubles que le Concessionnaire ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les immeubles expropriés par la Collectivité concédante, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré au Concessionnaire. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L 21-1 et suivants du code de l'expropriation.

En cas de besoin le concessionnaire s'engage à solliciter de l'Autorité Expropriante ou de la Préfecture la prorogation du délai de validité de l'acte déclaratif d'Utilité Publique pris pour l'opération.

Le concessionnaire s'engage à assurer le suivi de l'exécution des procédures de la maîtrise foncière menée par l'EPFL et des procédures contentieuses jusqu'à leur terme.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

7.5.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des Collectivités territoriales, le Concessionnaire présente chaque année à la Collectivité concédante un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

7.5.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité concédante.

7.5.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe 4), le Concessionnaire en informera la Collectivité concédante afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

7.6 Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission d'aménageur, le Concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité concédante et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants 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, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

En cas d'expropriation, le Concessionnaire remplira pour le compte du Collectivité concédante, les obligations incombant à celle-ci en ce qui concerne le relogement et la réinstallation des occupants de locaux expropriés ainsi que les obligations qui, le cas échéant, seraient mises à la charge de la Collectivité concédante par l'acte déclaratif d'utilité publique.

Le Concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

- 8.1** Les équipements 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 de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des Collectivités, groupements de Collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

- 8.2** Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés par la Collectivité concédante.

- 8.3** Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité concédante et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 15 jours à compter de leur réception.

- 8.4** Dans l'hypothèse où la Collectivité concédante imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, la Collectivité concédante et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES

- a) Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le Concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, relatives aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises aux dispositions du Code des Marchés Publics et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, ces textes étant complétés le cas échéant par les procédures internes qu'il aura définies.

La Collectivité concédante sera représentée avec voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres appelée à intervenir dans la procédure de passation de ses marchés.

En cas de procédure avec jury, ledit jury sera celui de la Collectivité concédante.

Par ailleurs, conformément à l'article R.300-14 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire informera la Collectivité concédante, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions définies par le titre III du décret N°2005-1742 du 30



décembre 2005 pris pour l'application de l'ordonnance N°2005-649 du 6 juin 2005, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

- b) Il est précisé que, dans le cas où la Collectivité concédante aurait déjà conclu des marchés (services, travaux....) ceux-ci feront l'objet d'un avenant portant transfert au profit du Concessionnaire.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

- 10.1** Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux 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 dont il a la charge en qualité de Concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les Collectivités ou groupements de Collectivité destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. 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 est invitée la Collectivité concédante ou la Collectivité ou groupement de Collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

- 10.2** Le Concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.
- 10.3** La Collectivité concédante autorise par ailleurs le Concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexe 2.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire 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. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 23.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du Concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 26.

ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 Modalités générales

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 utilisateurs, soit de Collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs Collectivités des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Chaque année, le Concessionnaire informe la Collectivité concédante des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.2 Agrément de cession de la Collectivité concédante

Le Concessionnaire notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement.

Si la Collectivité concédante impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 15 ci-après pourra être augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

12.3 Cahier des charges de cession de terrains (CCCT)

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le Concessionnaire et comprend notamment :

- 1°) **Un Titre I**, le cas échéant, lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique, déterminant les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique.

Dans ce cas, il 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.

- 2°) **Un titre II** définissant les droits et obligations du Concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs 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.

- 3°) **Un Titre III**, le cas échéant, fixant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. 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 d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Maire de la Ville de Metz, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

12.3 Biens de reprise

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité concédante ainsi qu'il est dit à l'article 30.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, le Concessionnaire a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité concédante, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES

- 13.1** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité



concedante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Au fur et à mesure de l'achèvement des équipements, le Concessionnaire doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront cette remise ou réception d'ouvrage sans cependant l'opérer.

La Collectivité concédante 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 de la Collectivité concédante 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. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence du Concessionnaire.

- 13.2** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres Collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de Collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces Collectivité sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

- 13.3** Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non-plantés, réseaux divers ou autres équipements.

- 13.4** L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès 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 et 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.

- 13.5** A la remise des ouvrages à la Collectivité concédante [ou à une autre Collectivité compétente], le Concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- a) Identification de l'ouvrage
- b) 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 de le Concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c) Participation éventuellement due par la Collectivité selon les dispositions prévues à l'article 15.4, majorée de la TVA.

ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par le Concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 20 ci-avant, la Collectivité concédante, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT**ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS**

15.1 Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

15.2 Le Concessionnaire peut 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 par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition du Concessionnaire. Cette convention sera soumise à l'avis préalable du Concessionnaire.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2 du présent contrat, le Concessionnaire sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

La Collectivité concédante s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation au Concessionnaire pour le compte de la Collectivité concédante.

Si la Collectivité concédante réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la Collectivité concédante au coût de l'opération prévue à l'article 23.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

15.3 Le Concessionnaire peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, le Concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme des subventions versées par d'autres Collectivités territoriales ou groupement de Collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

Une convention signée par le Concessionnaire, la Collectivité concédante et la Collectivité ou le groupement de Collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la Collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

15.4 Participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération

15.4.1 Montant de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération :

La Collectivité concédante ne participera pas au coût de l'opération au sens de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme sauf dispositions ultérieures liées à l'évolution du projet du dossier de

réalisation de la ZAC ou du bilan prévisionnel global et nécessitant la participation de la collectivité concédante au coût de l'opération dont les modalités et le montant seraient définies par voie d'avenant au présent traité.

15.4.1 Modalités de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération:

- En cas de décision de sa participation au coût de l'opération, la Collectivité concédante proposera au concessionnaire par voie d'avenant au présent traité les modalités de cette participation sous forme d'un apport en nature (terrains dont elle est propriétaire) ou d'une participation financière.

15.4.2 Affectation

- [option 1] Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin, par délibération de la Collectivité concédante, au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Concessionnaire, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.
- [option 2] Ce montant est affecté pour partie à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine de la Collectivité concédante conformément à l'art 20.1 ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la Collectivité concédante, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la Collectivité concédante sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la Collectivité concédante, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 20.5.
- [option 3] Ce montant est affecté pour partie, au versement d'une participation dite « complément de prix », les montants versés venant compléter le prix de la cession, la participation en cause étant représentative de la différence entre le prix de cession du bilan prévisionnel et le prix payé par l'acquéreur.

15.4.3 Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

Dans l'hypothèse où le refus de la Collectivité concédante de modifier le montant de cette participation serait de nature à remettre en cause, à raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables au Concessionnaire, l'équilibre financier de la présente concession, la Collectivité concédante sera tenue de résilier celle-ci si le Concessionnaire en fait la demande. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables au Concessionnaire, étant immédiatement à la charge de la Collectivité concédante.

15.4.4 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 bénéficier de subventions d'autres personnes publiques à l'opération d'aménagement.

Conformément au bilan prévisionnel annexé à la présente concession, le montant total prévisionnel de ces subventions est de 13 600 € HT. (Ademe et Conseil Régional)

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

15.5 Avance de la Collectivité concédante



Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le Concessionnaire pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, laquelle fera l'objet d'une convention définissant le montant de l'avance, sa durée et les modalités de son remboursement.

15.6 Emprunts

Le Concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

15.7 Gestion de la trésorerie de l'opération

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations du Concessionnaire, ou avec les comptes propres du Concessionnaire ou avec un établissement financier.

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 et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Si le Concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de $t4m + 3$.

ARTICLE 16 - COMPTABILITE - CRAC - CONTROLE DE LA COLLECTIVITE

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

16.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire adresse chaque année à la Collectivité concédante, avant le 30 mars de chaque année, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- a) Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après, 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 ;
- b) Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.
- c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 7.5.1 et 12.1.
- d) 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.
- e) Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 15.5.
- f) Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 15.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Ces documents seront soumis à l'examen de l'organe délibérant qui se prononcera par un vote dans les trois mois suivant la communication.

16.2 La Collectivité concédante a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

16.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le Concessionnaire, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par le Concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 17 - 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.

17.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de le Concessionnaire visés en Annexe 2 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 16, les indemnités prévues à l'article 10, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres Collectivités ou groupements de Collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

17.2 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), des avances reçues de la Collectivité concédante et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les Collectivités ou groupement de Collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions prévues à l'article 15 et la ou les dates de leur versement.

17.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 décembre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 mars de chaque année.

ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, la Collectivité concédante accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition du Concessionnaire le produit des emprunts qu'elle aurait contracté pour la réalisation de l'opération, le Concessionnaire ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du Concessionnaire.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 16 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les Collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des Collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 17 que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres Collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

- 19.1** Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire sont dites "rémunérations".
- 19.2** Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement le Concessionnaire pourra imputer ses charges TTC calculées comme suit :
- *Pour les tâches de suivi technique relatives aux études et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 3.5% des dépenses TTC constatées dans l'opération à l'exclusion des frais financiers et de sa propre rémunération.*
 - *Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 3.5 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.*
 - *Pour les autres baux, le taux sera appliqué sur le montant des loyers de la première année suivant la signature du contrat.*
- 19.3** Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 16.
- 19.4** Les imputations annuelles du Concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 19.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.
- Il est convenu entre les parties que le Concessionnaire percevra une rémunération établie sur la base d'une annuité du 1/10^{ème} de la rémunération estimée ci-avant et établie sur une durée de 10 ans.
- Elle sera imputée et prélevée semestriellement sur la période partant de la date de signature de la présente convention et se terminant au 31 décembre de la dernière annuité.
- Il sera procédé à un point, au terme de cette période, sur les charges réellement dues par application des règles définies aux 19-2 et 19-3 ci-dessus et celles effectivement perçues.
- Un avenant à la présente définira alors la conduite à tenir, en tenant compte de l'avancement global de l'opération.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT**ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL**

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, le Concessionnaire demandera à la Collectivité concédante de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 15.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 21 - RESILIATION**21.1 Résiliation simple**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Collectivité concédante pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement.

La Collectivité concédante justifiera les motifs de sa décision qui devra être prise pour motif d'intérêt général.

La Collectivité concédante sera par ailleurs tenue de résilier la présente convention de concession dans le cas prévu à l'article 15.4.3

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

21.2 Résiliation pour faute

La Collectivité concédante ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de le 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.

21.3 Autres cas de résiliation

21.3.1. Si le Concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à l'article L 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 ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. 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 ce dernier sont définies à l'article 23.

21.3.2. 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 par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des Collectivités territoriales.

ARTICLE 22- CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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, la Collectivité concédante est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de le Concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

- 22.1** Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 15.4.

La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

- 22.2** En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité concédante deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. 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 16 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

- 22.3** En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité concédante 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 16 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

- 22.4** Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue 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 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 la Collectivité concédante 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, la Collectivité concédante serait tenue 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.

La Collectivité concédante 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 de la Collectivité concédante 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 de la Collectivité concédante, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

- 22.5** En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire 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 des Collectivités ou groupements de Collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par le Concessionnaire à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3.

Les équipements destinés à revenir à d'autres Collectivités ou groupements de Collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 13.

ARTICLE 23 - CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

23.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et 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 le solde 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 26 sur les pénalités.

23.2.1 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 concédante dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 22.4 troisième alinéa.

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 la Collectivité concédante des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de le Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

23.2.2 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 ;



- Les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des Collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité concédante.

Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit à la Collectivité concédante le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité concédante.

23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire du Concessionnaire

La Collectivité concédante devra au Concessionnaire une indemnité égale à **20 %** du montant de la rémunération dont il se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 21.2.

23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire

L'indemnité due par la Collectivité concédante au Concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité concédante, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par le Concessionnaire et approuvé par la Collectivité concédante en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité concédante 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.

23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2

Le Concessionnaire n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 23.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 23.2 ci-dessus.

23.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le Concessionnaire à la Collectivité concédante ou par la Collectivité concédante 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.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le Concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la Collectivité concédante, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

23.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 23.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations du Concessionnaire prévues à l'article 23.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé à la Collectivité concédante, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, la Collectivité concédante s'engage à verser au Concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

24.1 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 programme prévisionnel global de l'opération et du bilan financier prévisionnel joint en annexe 4.

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 CRAC. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

24.2 Les différents éléments de l'opération définis aux articles 1, 2 et 3 pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

24.3 Le montant de la participation prévue à l'article 15 est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

La Collectivité concédante s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique de la Collectivité concédante ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

24.4 Dans l'hypothèse où le refus de la Collectivité concédante de modifier le montant de sa participation serait de nature à remettre en cause, en raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables au Concessionnaire, l'équilibre financier de la présente concession, le Concessionnaire pourra demander la résiliation de celle-ci. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la demande de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables au Concessionnaire, étant à la charge de la Collectivité concédante à compter de la date de cette demande.

24.5 Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation pour des raisons extérieures aux parties le Concessionnaire s'engage à accepter cette réduction et à restituer à la Collectivité concédante les sommes non nécessaires qui auraient déjà été versées.

ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Collectivité concédante au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire à la Collectivité concédante, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

**ARTICLE 26 – PENALITES**

En cas de faute lourde commise par le Concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Collectivité concédante 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 sa mission.

Lorsque le Concessionnaire ne produit pas, dans un délai imparti, les documents prévus aux articles 16 et 17 après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 100€ HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par la Collectivité concédante.

ARTICLE 27 - CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement du Concessionnaire, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par le Concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 28 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Collectivité concédante au Concessionnaire en application du présent contrat seront versées :

SPL :

Etablissement bancaire :

N° de compte :

Clef RIB :

Code banque :

Code guichet :

ARTICLE 29 - 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 30 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDEANT

Pour l'exécution de la présente convention, la Collectivité concédante désigne son Maire **[ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale]** avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter. La Collectivité concédante pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 31 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité concédante et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Strasbourg.



Fait à
Le
En deux exemplaires originaux

Pour Le Concessionnaire

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées :

- **Annexe 1 : périmètre de l'opération (dossier de réalisation approuvé le 16 décembre 2010)**
- **Annexe 2 : programme des équipements à la charge du concessionnaire**
- **Annexe 3 : programme d'équipements à la charge de la Collectivité concédante (dossier de réalisation approuvé le 16 décembre 2010)**
- **Annexe 4 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnelle (dossier de réalisation approuvé le 16 décembre 2010)**
- **Annexe 5 : échéancier prévisionnel (dossier de réalisation approuvé le 16 décembre 2010)**

