

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**Maître d'ouvrage : Ville de ROUEN**

**Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle**

**76037 ROUEN CEDEX 1**

**Objet : Traité de concession d'aménagement pour la réalisation  
de l'opération d'aménagement de la ZAC LUCILINE**

\_\_\_\_\_

Pour la lecture du présent document :

La présente consultation porte sur le choix d'un concessionnaire qui assurera la maîtrise d'ouvrage, *pour le compte* de la Ville de ROUEN, du projet d'aménagement de la ZAC LUCILINE à ROUEN. La ZAC LUCILINE a été créée concomitamment à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rouen le 24 septembre 2004. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil Municipal du 20 mai 2005.

Les *missions* confiées à l'aménageur comprennent, notamment, la réalisation, en maîtrise d'ouvrage, des acquisitions, études, travaux et cessions concourant à aménager sur environ 10 hectares un quartier vivant et mixte ou cohabitant logements, activités tertiaires et autres activités économiques.

Le programme prévisionnel théorique des constructions est d'environ 120 000 m<sup>2</sup> SHON.

Les grands principes d'aménagement de ce secteur ont été définis par le schéma d'aménagement qui distingue trois secteurs :

- un secteur en front de Seine pour l'implantation d'immeuble R + 9, accueillant principalement des bureaux
- un secteur, aux abords du Mont Riboudet, favorisant l'implantation de show room densifiés par des plots de bureaux pour des activités existantes ou futures de type concessionnaires automobiles
- un secteur, en cœur d'îlots autour d'un grand mail piétonnier d'immeubles R+3+C à vocation plutôt résidentielle, permettant l'implantation de commerces en RDC

Dans ce cadre, la Ville de Rouen entend confier à **Rouen Seine aménagement**, un traité de concession d'Aménagement : les missions concernent l'ensemble des démarches, études et travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC LUCILINE.

## **CECI EXPOSE, ENTRE**

**La Ville de ROUEN**, représentée par **Pierre ALBERTINI, maire de Rouen à la date de la signature du traité de concession**, d'une part,

ET

**L'aménageur Rouen seine aménagement représenté par Hervé GALERNEAU à la date de la signature du traité de concession**, d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

La Ville de Rouen confie à **Rouen Seine aménagement**, qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC LUCILINE.

Cette opération sera conduite dans le cadre des dispositions figurant au document annexé, précisant les principes d'organisation du secteur et les modalités prévisionnelles du financement de l'aménagement.

Toute circonstance de droit ou de fait, apparue postérieurement à la signature du présent traité, de nature à modifier l'équilibre de la concession, entraînera la signature d'un avenant au traité.

Fait à  
Le

Pour la Ville de ROUEN

Pour l'aménageur

**MODALITES CONTRACTUELLES  
D'INTERVENTION DE L'AMENAGEUR DANS LA  
CADRE D'UN TRAITE DE CONCESSION  
D'AMENAGEMENT**

<b>PREAMBULE</b> .....	7
<b>TITRE 1er- MODALITES GENERALES</b> .....	8
ARTICLE 1er - OBJET DE L'OPERATION .....	8
ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR .....	8
<i>ARTICLE 2BIS - PROGRAMME DE LA ZONE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</i> .....	9
ARTICLE 3 - MISSION DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE.....	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE Du TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ....	10
<i>ARTICLE 4 BIS - echeancier</i> .....	10
ARTICLE 5 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE.....	10
ARTICLE 6 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES .....	10
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	11
7. 1. – <i>Modalités d'acquisition</i> .....	11
7.2. – <i>Relogement des occupants</i> .....	11
7.3. – <i>Information du Concédant et rapport spécial sur les modalités de l'exercice de prérogatives de puissance publique</i> .....	12
7.4. – <i>Participation du Concédant</i> .....	12
ARTICLE 7 BIS - CONVENTIONS DE PARTICIPATION .....	12
<b>TITRE II - REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS - MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES</b> .....	12
ARTICLE 8 - Présentation des AVANT-PROJETS ET projets d'exécution.....	12
ARTICLE 9 - Modalités de passation des CONTRATS D'ETUDES, DE MAITRISE D'œUVRE ET DE TRAVAUX 13	13
ARTICLE 10 - Exécution des travaux OBJET DE L'OPERATION .....	13
ARTICLE 11 - Droits et obligations de l'aménageur.....	13
ARTICLE 12 - Indemnités aux tiers .....	14
ARTICLE 13 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles .....	14
<b>TITRE III - REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES</b> .....	15
ARTICLE 14 - Retour et remise des ouvrages à la collectivité.....	15
ARTICLE 15 – Entretien des ouvrages .....	16
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT</b> .....	16
ARTICLE 16 - Financement de L'opération.....	16
ARTICLE 17 - Comptabilité ; bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels globaux.....	18
ARTICLE 18 - Prévisions budgétaires annuelles ; détermination de la participation ou/et de l'avance annuelle .....	19
ARTICLE 19 - Garantie des emprunts .....	20
ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	20
<b>TITRE V - DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	21
ARTICLE 21 - Règlement final de L'opération .....	21
ARTICLE 22 - Cas de résiliation, rachat, déchéance ou résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société .....	21
1. RESILIATION SIMPLE.....	21
2. RACHAT .....	21
3. DECHEANCE – RESILIATION POUR FAUTE .....	21
4. RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE .....	21
<i>ARTICLE 22 bis - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS</i> .....	22
ARTICLE 23 - Conséquences financières de l'expiration DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	22
23.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement .....	22
23.1.1 Solde d'exploitation.....	22
23.1.2. Solde des financements repris par la collectivité publique cocontractante .....	23
23.1.3 Règlement final .....	23
23.2 Opérations de liquidation et rémunération correspondante.....	23
23.3 Indemnité pour cessation anticipée du traité de concession d'aménagement .....	24
23.3.1 En cas de résiliation simple ou de rachat (art. 22.1 ou 22.2) .....	24
23.3.2 En cas de déchéance ou de <i>résiliation pour faute</i> (art. 22.3 ou 22.4).....	24
23.4 Modalités de règlement .....	24
<i>ARTICLE 23 BIS - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT</i> .....	24
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	25

ARTICLE 24 - Intérêts moratoires .....	25
ARTICLE 25 - Pénalités .....	26
ARTICLE 26 - Propriété des documents .....	26
ARTICLE 27 - Cession dU traité de concession d'aménagement.....	26
ARTICLE 28 - Domiciliation .....	26
ARTICLE 29 - Litiges.....	26
<b>ARTICLE 30 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE</b>	
<b>COCONTRACTANTE – PILOTAGE DE L'OPERATION</b> .....	26
<i>ARTICLE 31 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION</i> .....	27

## **PREAMBULE**

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 plan local d'urbanisme et du programme des équipements publics qui sont approuvés ; ce traité de concession s'appuie sur les éléments de programmation figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC. Le bilan prévisionnel présenté dans le dossier de réalisation de la ZAC pourra donner lieu à une réactualisation suivant les conditions définies ci-après.*

*Le traité de concession d'aménagement a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles la Ville de ROUEN confie à un l'aménageur, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme et de la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, l'aménagement de la ZAC Luciline.*

*Le traité de concession d'aménagement 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 ; ce traité de concession s'appuie sur les éléments de programmation figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC. Le bilan prévisionnel présenté dans le dossier de réalisation de la ZAC pourra donner lieu à une réactualisation suivant les conditions définies ci-après.*

*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 convention.*

*L'aménagement de cette zone sera réalisé sous la direction et le contrôle de la Commune. Le présent traité de concession pourra en conséquence être modifié, par avenant, pour tenir compte des évolutions de programme résultant d'une adaptation de l'opération aux nécessités économiques et sociales en lien avec le développement urbain.*

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit,

## **TITRE 1er- MODALITES GENERALES**

### **ARTICLE 1ER - OBJET DE L'OPERATION**

*Les bases générales de l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concerté Luciline sont définies par le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal.*

Ces aménagements seront réalisés sur un périmètre total d'une dizaine d'hectares, *tel que défini dans les documents en annexe (annexes 1 à 6)*. Le dossier de création de la ZAC Luciline a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal le 24 septembre 2004, le dossier de réalisation, *le programme des équipements publics, le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnels* a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal le 20 mai 2005.

*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 la ZAC, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.*

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

### **ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR**

Pour réaliser cette opération, l'aménageur s'engage, pour sa part, à :

- a) Procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ; l'aménageur sera associé aux études relatives à toute modification ou révision du plan local d'urbanisme concernant l'opération selon des modalités précisées par avenant au présent traité de concession,
- b) mettre en œuvre, à la demande de la Collectivité, les procédures d'urbanisme adaptées,
- c) acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, des parcelles nécessaires à l'opération, *prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession d'aménagement ;*
- d) négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la collectivité et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, les bâtiments le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ; étendre ou démolir les bâtiments existants, si nécessaire ;

- e) réaliser les équipements d'infrastructure définis dans le dossier de réalisation de la ZAC destinés à être remis à la collectivité publique cocontractante, aux autres collectivités publiques intéressées, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- f) établir et 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 financements les plus appropriés ;
- g) 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 ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- h) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information de la collectivité publique cocontractante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

### **ARTICLE 2BIS - PROGRAMME DE LA ZONE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR**

*L'aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement :*

- *de tous les équipements publics internes à la ZAC tels qu'ils sont décrits à l'annexe ... dans le dossier de réalisation de la ZAC.*
- *de tous les autres équipements publics d'infrastructure nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, à l'exception de ceux qui sont pris en charge :*
  - *soit par la Commune et qui sont énumérés dans les annexes ... de la présente concession ;*
  - *soit par toute autre personne ou collectivité et qui figurent à l'annexe ... de la présente concession*

*L'annexe ... le dossier de réalisation de la ZAC décrit les équipements prévus au présent article qui seront remis à la Commune ou aux autres collectivités territoriales et concessionnaires de service public.*

*Ce programme pourra être modifié par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement soit par le Concédant, soit du fait d'évènements extérieurs indépendants de la volonté des parties.*

### **ARTICLE 3 - MISSION DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE**

La collectivité publique cocontractante s'engage, pour sa part,

- a) A réaliser ou faire réaliser les équipements primaires intérieurs ou extérieurs à la zone,
- b) A réaliser ou faire réaliser les équipements publics de superstructures.

#### **ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Le traité de concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La collectivité publique contractante la notifiera à l'aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Il prendra effet à compter de la date de la réception par l'aménageur de cette notification.

Sa durée est fixée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions de la collectivité publique cocontractante et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession d'aménagement, le traité de concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

Le traité de concession d'aménagement ne pourra être renouvelé par tacite reconduction.

#### **ARTICLE 4 BIS - ECHEANCIER**

*La Commune et l'aménageur devront chaque année, avant le 30 juin de chaque année, arrêter ensemble le programme et l'échéancier des travaux prévus aux articles ~~...~~ et ~~...~~ ci-dessus.*

*Ce programme pourra faire l'objet de modifications, dans le respect des dispositions de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme et de l'équilibre financier du présent contrat. Toute modification au programme devra faire l'objet d'une délibération de la Ville de Rouen. A défaut d'accord, le programme arrêté demeurera en vigueur.*

#### **ARTICLE 5 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE**

L'aménageur fait établir un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics.

#### **ARTICLE 6 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES**

*Pour l'exécution de sa mission, l'aménageur peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.*

*L'aménageur peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.*

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus est à la charge de l'opération.

La désignation des hommes de l'art, techniciens et spécialistes sera effectuée dans le cadre des règles de procédures propres à l'aménageur, auxquelles est associé le concédant. L'aménageur rendra compte au concédant des désignations faites.

## **ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

### *7. 1. – Modalités d'acquisition*

*Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 c) du présent contrat.*

#### *7.1.1. – acquisitions amiables*

*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 après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.*

#### *7.1.2. – droit de préemption*

*Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par les articles L. 211-1 et suivants et L. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme et par délégation du Concédant, à l'intérieur du périmètre de la zone objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.*

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

#### *7.1.3. – expropriation*

*Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.*

*L'Aménageur 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 du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.*

*Les immeubles expropriés par le Concédant sont cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le Concédant. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L 21-1 et suivants du code de l'expropriation, le présent contrat, compte tenu notamment de ses articles 7bis et 22, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L 21-4 du code de l'expropriation.*

### *7.2. – Relogement des occupants*

*L'Aménageur assure en liaison avec le Concédant et les administrations intéressées le relogement définitif des occupants des immeubles acquis 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 allant du début de leur libération à leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.*

*L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.*

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

*7.3. – Information du Concédant et rapport spécial sur les modalités de l'exercice de prérogatives de puissance publique*

*Chaque année, l'Aménageur informe le Concédant des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Elle tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.*

*En outre, conformément aux dispositions de l'article de l'article L. 1524-3 du Code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année au Préfet un rapport spécial sur les modalités d'exercice de ses prérogatives de puissance publique. L'Aménageur adresse copie de ce rapport spécial au Concédant.*

*7.4. – Participation du Concédant*

*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 n°6), le Concessionnaire en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.*

## **ARTICLE 7 BIS - CONVENTIONS DE PARTICIPATION**

*S'il y a lieu d'établir des contrats de participation entre le Concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, 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 d) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.*

*Le Concédant s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation à l'Aménageur pour le compte du Concédant.*

*Si le Concédant 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 au coût de l'opération prévue à l'article 16.6 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.*

## **TITRE II - REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS - MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES**

### **ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION**

**8.1** Les équipements publics à réaliser dans la ZAC 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.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la collectivité publique cocontractante.

- 8.2** Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'aménageur doivent être acceptés par la collectivité publique cocontractante.
- 8.3** Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le Maire ou son délégué ne formule pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de leur réception par la collectivité publique cocontractante.
- 8.4** *Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait soit des prescriptions complémentaires par rapport aux caractéristiques des ouvrages telles qu'elles figurent ~~en annexe ... à la présente concession~~ au dossier de réalisation de la ZAC, soit des prescriptions excédant les obligations usuelles d'un aménageur, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à en analyser de concert les incidences sur l'équilibre financier du présent contrat afin le cas échéant de modifier les modalités financières du contrat.*

## **ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDES, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX**

Pour l'étude et l'exécution de ces ouvrages, l'aménageur doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers de la collectivité publique cocontractante.

Les contrats de travaux, d'étude et de maîtrise d'œuvre sont passés dans les conditions fixées par l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 ou de toute autre disposition législative ou réglementaire applicable en fonction du statut de l'aménageur.

La collectivité publique contractante sera représentée dans le cadre des procédures de passation des marchés organisées par l'aménageur.

## **ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

L'aménageur, *dans la limite de sa mission, laquelle est exclusive de toute responsabilité technique*, assure le suivi général des travaux et fait vérifier 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.

En application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales, la collectivité publique cocontractante et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe la collectivité publique cocontractante, 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 l'aménageur doit mettre en œuvre les moyens nécessaires, *dans la limite de sa mission*, pour leur donner satisfaction.

## **ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR**

L'aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du traité de 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.

## **ARTICLE 12 - INDEMNITES AUX TIERS**

L'aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution du traité de concession d'aménagement n'est pas prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet du traité de concession d'aménagement. Après l'expiration du traité de concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 23 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 25 ci-après.

## **ARTICLE 13 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

- I. Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'aménageur, 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 en matière d'urbanisme, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'aménageur informe la collectivité publique cocontractante des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé (cf. article 17.III ci-après).

*Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16.6.ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.*

*Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.*

- II. L'aménageur notifie à la collectivité publique cocontractante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est donné par le Maire ou son délégué.
- III. 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 obligatoirement 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 l'aménageur et comprend trois titres :

- 1<sup>o</sup>) Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L 21-3 du code de l'expropriation.
- 2<sup>o</sup>) Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer 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 l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- 39) Le titre III fixe 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 l'aménageur. 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 doit être approuvé par le Maire ou son représentant à chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

*Cette obligation s'impose lors de chaque cession tant aux terrains cédés par l'Aménageur qu'à tout terrain ou immeuble cédé par un propriétaire dont le terrain est situé dans le périmètre de la ZAC et qui n'a pas acquis son terrain ou immeuble de l'Aménageur.*

- IV. A l'expiration du traité de concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis *ou non* situés à l'intérieur du périmètre, qui *ne figurent pas parmi les biens et ouvrages définis à l'article 14 ci-après*, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant à la collectivité publique cocontractante ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

De même, si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre du traité de concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la collectivité publique cocontractante, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

### **TITRE III - REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES**

#### **ARTICLE 14 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE**

- 14.1 *Le Concédant est tenu de reprendre ceux des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux. Le transfert de propriété de ces ouvrages et équipements au profit du Concédant, ainsi que leur terrain d'assiette, a lieu de plein droit dès leur achèvement ; l'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.*

Le retour ou la remise des ouvrages revenant aux collectivités publiques n'intervenant pas au traité de concession d'aménagement sera fixé dans le cadre des conditions susvisées.

- 14.2 *Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement sont réunies, l'aménageur doit inviter la collectivité publique cocontractante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La collectivité publique cocontractante ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus ou d'abstention de la collectivité publique cocontractante de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.*

Les collectivités publiques autres que la collectivité publique cocontractante, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; la collectivité publique cocontractante, propriétaire de ces biens de retour, leur remet les ouvrages en présence de l'aménageur de l'opération d'aménagement.

L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la collectivité publique cocontractante 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.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'aménageur fournit à la collectivité publique cocontractante et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

14.3 *A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité :*

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 l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.*
- *Participation éventuellement due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 16.6 ci-après, majorée de la TVA.*

## **ARTICLE 15 – ENTRETIEN DES OUVRAGES**

*Le Concédant a la garde des ouvrages, ainsi que de leur terrain d'assiette, et est chargée de les entretenir dès leur achèvement tel qu'il est précédemment défini.*

## **TITRE IV - DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT**

### **ARTICLE 16 - FINANCEMENT DE L'OPERATION**

- I. Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération objet du traité de concession d'aménagement sont couvertes par, notamment, les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis,

les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions, ainsi que par la participation définie au VI ci-dessous telles qu'elle apparaît sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 17 ou sur chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 18 ci-après, les premiers bilan et plan de trésorerie prévisionnels étant annexés après paragraphe du traité de concession d'aménagement.

- II. L'aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la collectivité publique cocontractante.
- III. *L'Aménageur 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 de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur 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. 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.*
- IV. L'aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 13-I ci-dessus. De même, il reçoit les participations dues par les propriétaires des terrains ayant signé la convention mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme ainsi que le reversement par la collectivité des participations versées par les constructeurs au titre de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ou le versement direct de ces participations si la convention conclue au titre de l'article L. 311-4 précitée l'a prévu.
- V. L'aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du traité de concession d'aménagement, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

L'aménageur est notamment habilité par la collectivité publique cocontractante à solliciter, en son lieu et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre du traité de concession d'aménagement. Il doit obtenir l'accord préalable du concédant pour obtenir des subventions de l'Etat, des collectivités territoriales ou d'un EPCI.

- VI. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité publique co-cocontractante au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Son montant prévisionnel maximal est fixé à la somme de 17 861 000 Euros H.T, pour l'ensemble des 15 années du traité de concession d'aménagement, à laquelle s'ajoute une TVA au taux en vigueur, au regard du bilan prévisionnel annexé au traité de concession d'aménagement.

Cette participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 18 ci-après.

Le montant de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat approuvé par délibération du Conseil de la collectivité publique co-contractante prise au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 17 ci-après.

*Dans l'hypothèse où le refus du Concédant 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 à l'Aménageur, l'équilibre financier de la présente concession, l'Aménageur pourra résilier celle-ci. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de six mois courant de la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant immédiatement à la charge du Concédant.*

L'aménageur sollicite le paiement de la participation de la collectivité publique cocontractante dans la limite du montant prévu au bilan prévisionnel, éventuellement modifié par avenant, et tel qu'indiqué ci-dessus en fonction des tranches annuelles ci-dessus définies.

- VII. Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance temporaire de trésorerie, l'aménageur ne sollicite que le versement d'une avance, éventuellement renouvelable. Les avances prévues à l'alinéa précédent feront l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant de la collectivité publique cocontractante conclue avec l'aménageur précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle.

#### **ARTICLE 17 - COMPTABILITE ; BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS GLOBAUX**

Pour permettre à la collectivité publique cocontractante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.

- I. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du traité de concession d'aménagement, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour la collectivité publique cocontractante.
- II. L'aménageur établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses, en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.
- III. L'aménageur adresse à la collectivité publique cocontractante, pour examen, avant le 30 juin de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
- 1° le bilan financier prévisionnel global actualisé défini en I ci-dessus ;
  - 2° le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini en II ci-dessus ;
  - 3° un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
  - 4° 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.
  - 5° le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16-VII.

69 le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.5.

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

IV. La collectivité publique cocontractante 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 l'aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

#### **ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ; DETERMINATION DE LA PARTICIPATION OU/ET DE L'AVANCE ANNUELLE**

L'aménageur établit un budget prévisionnel actualisé, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet du présent traité de concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

Ce budget prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux, de mise en état des sols, d'infrastructure et de superstructures, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 6, les indemnités prévues à l'article 12, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'aménageur de ses frais, *dans des conditions prévues à l'article 20 ci-après.*
- en recettes, les prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions éventuelles et les participations dues par la collectivité publique cocontractante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement,

Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la collectivité publique cocontractante (sommes à rembourser ou avances à renouveler) et, le cas échéant, le montant de la participation définitive ou de l'avance remboursable due par la collectivité publique cocontractante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement.

La collectivité publique cocontractante devra approuver expressément le montant de la participation et/ou de cette avance qu'elle s'oblige à régler (le cas échéant par transformation d'une avance en participation) au cours de l'exercice suivant, ainsi que les dates de versement de celles-ci.

Ces documents doivent être établis dès que le traité de concession d'aménagement est exécutoire, et par la suite avant le 31 octobre de chaque année, particulièrement s'ils font état d'un versement partiel de la participation ou d'une avance à verser par la collectivité publique cocontractante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt.

## **ARTICLE 19 - 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, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, la collectivité publique cocontractante accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par l'aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par l'article L. 1523-1 du Code général des collectivités territoriales.

Elle s'engage également à mettre à la disposition de l'aménageur le produit des emprunts qu'elle aurait contractés pour la réalisation de ces opérations, l'aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre des opérations.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 18 que l'aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la collectivité publique cocontractante inscrit à son 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 le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que l'aménageur doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit aux articles 21 et 23 ci-après.

## **ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR**

*20.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes.*

*20.2. Ces imputations forfaitaires sont précisées dans l'annexe n°3 ci-joint note sur la rémunération de l'aménageur.*

*20.3. Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés dans l'annexe ci-joint pourront être revus par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.4 ci-dessus.*

*20.4 Par ailleurs, les imputations des rémunérations forfaitaires feront l'objet d'une révision selon la formule I (sur la base des indices ingénierie parus au Journal Officiel)*

$$R = \frac{R_0 (0,125 + 0,875 I)}{I_0}$$

*R<sub>0</sub> = Imputation semestrielle avant révision en valeur*

*R = Imputation semestrielle révisée*

*I<sub>0</sub> = Valeur de l'indice Ingénierie*

*I = Valeur de l'indice Ingénierie du mois d'imputation*

*20.5. L'imputation annuelle de l'Aménageur est calculée en appliquant les règles définies au paragraphe 2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.*

*Elle sera imputée mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés, pour les rémunérations au pourcentage, sur les mouvements constatés pendant le mois en cours, et pour les autres, par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.*

## **TITRE V - DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 21 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION**

Ainsi qu'il est précisé aux articles 22 et 23 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur et approuvé par la collectivité publique cocontractante. Ce bilan *prend en compte* le montant définitif de la participation financière de la collectivité publique cocontractante aux dépenses d'aménagement réalisées.

*Le montant définitif de cette participation financière est celui figurant à l'article 16.6. de la présente concession d'aménagement, éventuellement modifié par voie d'avenant.*

### **ARTICLE 22 - CAS DE RESILIATION, RACHAT, DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE**

#### 1. RESILIATION SIMPLE

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

L'Aménageur pourra résilier de plein droit la présente convention dans le cas prévu à l'article 16.6 pénultième alinéa.

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

#### 2. RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la collectivité publique cocontractante pourra notifier à l'aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité du traité de concession d'aménagement.

La collectivité publique cocontractante n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

#### 3. DECHEANCE – RESILIATION POUR FAUTE

La collectivité publique cocontractante ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'aménageur.

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 du traité de concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

#### 4. RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

Au cas où l'aménageur ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation du contrat d'aménagement.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de la société aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la collectivité cocontractante des biens apportés par cette dernière inclus dans le domaine de la convention.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'aménageur ou réalisés par ce dernier apportés à l'opération sont définies à l'article 23 ci-après.

Le contrat sera aussi résilié, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet du département en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du Code général des collectivités territoriales.

#### **ARTICLE 22 bis - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS**

---

*Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, l'Aménageur fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant, après l'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 de l'Aménageur aurait refusé un tel transfert de son contrat, le Concédant serait tenu de mettre à la disposition de l'Aménageur, 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 imputés au compte de l'opération pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.*

#### **ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

A l'expiration du présent traité, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

##### **23.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par la collectivité publique cocontractante.

##### **23.1.1 Solde d'exploitation**

##### **EN PLUS**

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration du traité de concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration du traité de 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 publique cocontractante dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

##### **EN MOINS**

- . l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'aménageur pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du traité de concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la Collectivité publique cocontractante et les rémunérations de l'aménageur exigibles contractuellement.
- . La TVA dont est éventuellement redevable l'aménageur au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

#### 23.1.2. Solde des financements repris par la collectivité publique cocontractante

#### EN RESSOURCES

- . le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;
- . les avances consenties par la collectivité publique cocontractante, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 23.4 ci-après.

#### EN EMPLOIS

- . les remboursements en capital effectués par l'aménageur sur les emprunts et les avances consenties par la collectivité publique cocontractante.

#### 23.1.3 Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, l'aménageur est débiteur de son montant à concurrence du montant total des participations nettes versées par le Concédant à l'opération; s'il est négatif, la collectivité publique cocontractante est débiteur de son montant à titre de participation ainsi qu'il est prévu à l'article 16.6. *dans la limite du montant contractuellement défini par le dernier avenant à la présente concession, approuvé avant l'arrêté des comptes.*

Si le solde des financements repris par la collectivité publique cocontractante est positif, l'aménageur doit à la collectivité publique cocontractante le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la collectivité publique cocontractante.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues à l'article 23.4 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont l'aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par la collectivité publique cocontractante, sauf cas visé à l'article 25 sur les pénalités.

#### 23.2 Opérations de liquidation et rémunération correspondante.

Après l'expiration du traité de concession d'aménagement, 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.

*L'imputation de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20 ci-dessus.*

*Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.*

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 à l'aménageur *par le concédant* 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 oeuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20 ci-dessus.

### 23.3 Indemnité pour cessation anticipée du traité de concession d'aménagement

#### 23.3.1 En cas de résiliation simple ou de rachat (art. 22.1 ou 22.2)

*Le Concédant devra en outre à l'Aménageur une indemnité égale à la rémunération forfaitaire d'une année d'activité de l'aménageur, ainsi qu'elle est précisée à l'article 20 du présent traité et l'annexe n°3 dites "rémunération de l'aménageur" jointe. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de résiliation pour faute ou résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire ou amiable de la société énoncés aux articles 22.3 et 22.4.*

#### 23.3.2 En cas de déchéance ou de résiliation pour faute (art. 22.3 ou 22.4)

L'aménageur n'a pas droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 23.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 23.1 ci-dessus.

*Dans tous les cas de résiliation, en application de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales précité, la collectivité publique cocontractante devra à l'aménageur une indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que celle-ci a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la collectivité.*

### 23.4 Modalités de règlement

Ces montants, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versés par l'aménageur à la collectivité publique cocontractante ou par la collectivité publique cocontractante à l'aménageur, 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'à complet règlement.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration du traité de concession d'aménagement, l'aménageur aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration du traité de concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, ainsi que le paiement des frais financiers courus.

---

## ARTICLE 23 BIS - 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, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités suivantes :*

- *les biens éventuellement cédés gratuitement par le Concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;*
- *sur l'ensemble des autres biens de la concession d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au Concédant à leur achèvement, le Concédant exerce ses droits de reprise ou/et de retour, dans les conditions financières définies à l'article 23 ; ainsi, elle devient, dès l'expiration du présent contrat, de plein droit propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;*
- *le Concédant est tenu de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant l'Aménageur aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement sur des actions contractuelles.*
- *le Concédant est, de la même façon, tenu de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre lui après l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part ;*
- *par suite, le Concédant sera seule tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.*
- *le Concédant doit se substituer à l'Aménageur, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.*

*Toutefois, en application de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, sur demande expresse du Concédant et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du Concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.*

## **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES**

Toute somme due par la collectivité publique cocontractante à l'aménageur, comme toute somme due par l'aménageur à la collectivité publique cocontractante, 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 dans les conditions prévues en matière de marchés publics.

## **ARTICLE 25 - PENALITES**

En cas de faute *lourde* commise par l'aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la collectivité publique cocontractante pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

L'aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission, *dans les conditions prévues à l'article 12 ci-dessus*.

## **ARTICLE 26 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété intégrale de la collectivité publique cocontractante ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés qui peut les utiliser *sous réserve des droits d'auteurs qui y sont attachés*.

L'aménageur 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.

## **ARTICLE 27 - CESSION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Toute cession totale ou partielle du traité de concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doit préalablement faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'aménageur 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 à l'aménageur en application du présent contrat seront versées par mandatement au profit du compte **40031 00001 0000099859S 8**.

## **ARTICLE 29 - LITIGES**

Tout litige portant sur l'exécution du présent traité de concession d'aménagement sera de la compétence du Tribunal administratif de Rouen.

## **ARTICLE 30 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE – PILOTAGE DE L'OPERATION**

Pour l'exécution du présent traité, la collectivité désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la collectivité sur les avant-projets et projets d'exécution, pour donner son accord sur les attributaires des terrains, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrages. La Collectivité publique cocontractante pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

## ARTICLE 31 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

....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 dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° ...).

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, ainsi que les modalités de réalisation au regard des évolutions constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du CRAC.

....2. Les différents éléments de l'opération définis aux articles 1, 2, 2 BIS, 3 ci-dessus 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.

....3. Le montant de la participation prévue à l'article 16.6 ci-dessus est défini sur la base du dossier remis lors de la consultation, 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.

Le Concédant 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 du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

Outre les hypothèses prévues aux articles 7 (acquisition), 8 (avant-projets), 13 (cession) et 7 bis (convention de participation) ci-dessus, il en ira notamment ainsi, sans que cette liste ne soit considérée comme exhaustive, en cas :

- de modification de l'objet de l'opération
- de modification du périmètre de l'opération
- de modification des missions de l'aménageur
- d'augmentation du prix d'acquisition et de libération des terrains
- d'augmentation du coût des travaux liée notamment à l'augmentation prix des matières premières, à des contraintes spécifiques (traitement spécifique, qualité des matériaux, ...)
- de réalisation d'équipements nouveaux soit imposés par le concédant ou par une personne publique tiers, soit rendue nécessaire par une évolution de circonstances de fait (inondations entraînant ouvrages nouveaux, affaissement de terrain, ...)
- de baisse du prix de vente des terrains par rapport au prix figurant au bilan prévisionnel éventuellement modifié
- d'augmentation de la durée de l'opération résultant de demandes nouvelles du concédant ou de causes extérieures
- de réduction de la constructibilité de la zone ou du programme prévisionnel des constructions résultant notamment d'une modification du document d'urbanisme, qu'elle qu'en soit la justification (zone partiellement inconstructible, projet supracommunal remettant en cause même partiellement l'opération d'aménagement, ...)
- d'annulation de l'un des actes de la procédure.

**Liste des annexes au présent traité de concession :**

Annexe n°1 : Note méthodologique

Annexe n°2 : Compléments à la proposition de convention de concession de la ZAC Luciline.

Annexe n°3 : Rémunération de l'aménageur

Annexe n°4 : Moyens mobilisés par Rouen seine *aménagement*

Annexe n°5 : Relation avec le concédant

Annexe n°6 : Bilan et plan de trésorerie du dossier de réalisation