



ZAC Centralité Châtelet

ROUEN

**TRAITE DE
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

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

Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le ...

Entre

La Ville de Rouen, représentée par la 1ere adjointe au Maire, Mme Caroline DUTARTE, agissant en vertu d'une délibération en date du 9 octobre 2023.

ci-après dénommée **la « Ville » ou « le Maître d'ouvrage »**

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La **Société Publique Locale (SPL) Rouen Normandie Aménagement** au capital de 1 500 000 €, dont le siège social est au 108 Allée François Mitterrand 76000 Rouen et les bureaux au 65 Avenue de Bretagne – Immeuble Montmorency II – CS. 21137 – 76175 ROUEN Cedex 1

- ↪ Immatriculation au registre de commerce : **532 582 418 RCS Rouen**
- ↪ Identifiant SIRET des bureaux : **532 582 418 00028**
- ↪ Activité Principale Exercée (APE) : **7112B**

Représentée par Monsieur Rémi de NIJS, agissant en qualité de Directeur Général de la société, nommé à cette fonction aux termes d'une décision du Conseil d'administration du 13 décembre 2019, et dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « la SPL » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

SOMMAIRE

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	8
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE	9
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	11
ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	12
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	12
ARTICLE 6 - ASSURANCES	12

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	14
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	16
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	17
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	18
ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS	19
ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	19
ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION	20
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES	20
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	22

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS	23
ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	25
ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	26
ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS	26
ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	27

PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	29
ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	29
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	30
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	31

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	35
ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES	36
ARTICLE 27 - PENALITES	36
ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	37
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	37
ARTICLE 30 - DOMICILIATION	38
ARTICLE 31 - INTERPRETATION	38
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	38
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES	38

PIECES ANNEXES

Annexe 1 : Périmètre de l'opération	39
Annexe 2 : Programme et planning général de l'opération	40
Annexe 3 : Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel	45
Annexe 4 : Grille des risques	47
Annexe 5 : Engagements en matière de gouvernance partenariale & modalités de suivi opérationnel.	48
Annexe 6 : Engagements environnementaux	54
Annexe 7 : Clause sociale du traité d'insertion	55
Annexe 8 : Action de commercialisation	56
Annexe 9 : Moyens humains mis à disposition	57
Annexe 10 : Liste des marchés à transférer (liste non exhaustive)	59

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le centre commercial du quartier Châtelet, situé sur les plateaux nord-est de la ville de Rouen, constitue une polarité de commerces et de services à l'échelle des Hauts de Rouen accueillant le marché hebdomadaire. Il jouit d'une localisation stratégique à la croisée d'axes structurants, en limite avec d'autres communes du plateau nord. Construit dans les années 60, il présente des dysfonctionnements urbains et un taux de vacance commerciale élevé.

D'une conception de type « galette commerciale » construite autour d'un cœur piétonnier, il a été plusieurs fois modifié au cours du temps par des démolitions successives. Il est aujourd'hui desservi par une voie d'accès vers un parking en impasse et tourne le dos aux principaux flux. Il est notamment masqué depuis l'avenue de la Grand 'Mare, principal axe longeant le quartier et accueillant des flux quotidiens, par un immeuble de logements sociaux (immeuble Rousseau) dont la démolition est prévue à court terme en 2023.

Des études commerciales réalisées en 2018 apportent des éléments sur la commercialité du centre Châtelet. La zone de chalandise est estimée à 2500 ménages résidants à 5 minutes en voiture. Le revenu moyen des ménages de la zone de chalandise est de 29 K€. On constate aujourd'hui une évasion commerciale forte vers les super et hypermarchés situés en particulier sur la commune voisine de Bihorel. Une amélioration de l'attractivité pourrait par conséquent se traduire par une amélioration du taux d'emprise sur certains segments et une création de valeur.

L'offre commerciale existante est aujourd'hui marquée par une faible mixité en termes de catégories, de surfaces et de qualité. Plusieurs segments sont peu représentés sur les Hauts de Rouen comparativement à d'autres quartiers prioritaires : La vacance commerciale et l'état du bâti contribuent à renforcer le sentiment de relégation partagé par les habitants. La restructuration de la centralité du Châtelet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) et bénéficie de financements spécifiques de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. La convention de renouvellement urbain, signée en janvier 2020, prévoit la démolition de l'immeuble Rousseau. La perspective de sa démolition a conduit à repenser le fonctionnement de la centralité et l'organisation du bâti et des espaces publics. Une clause de revoyure a été prévue dans le but de préciser le projet urbain sur ce secteur. Complétant la convention initiale signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU.) en janvier 2020, le projet de restructuration urbaine et commerciale de la Centralité Châtelet a été présenté au comité d'engagement de l'ANRU le 4 octobre 2021 et a recueilli la validation de l'Agence et ses partenaires. Il est intégré au programme à l'occasion de l'avenant n°1 en cours de signature. Le projet a également été retenu par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (A.N.C.T.) le 30 novembre 2021 pour bénéficier du fonds national de restructuration des locaux d'activités dans le cadre du dispositif «100 foncières – restructuration de 6000 locaux d'activités ».

- Par délibération en date du 27 juin 2022, le Conseil Municipal a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de rénovation urbaine « Centralité Châtelet ». Cette création est venue à la suite de la concertation préalable qui s'est déroulée entre novembre 2021 et mars 2022 et dont le bilan a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2022. Les nombreux échanges autour du projet ont globalement permis de conforter les enjeux urbains identifiés et partager avec les habitants l'intérêt d'une restructuration d'ampleur du centre commercial et de ses abords. L'enjeu de l'opération Centralité Châtelet est d'améliorer l'attractivité de cette polarité et contribuer au changement d'image du quartier prioritaire de la politique de la ville à une échelle élargie. Les objectifs poursuivis par l'opération sont les suivants : Désenclaver et ouvrir vers les quartiers limitrophes ;
- Conforter la centralité du Châtelet et améliorer l'attractivité du pôle commercial et de services ;
- Mettre en valeur l'entrée de quartier ;
- Améliorer le cadre de vie, renforcer l'attractivité du quartier et améliorer l'offre en équipements.

Le projet prévoit la démolition et la reconstruction de locaux commerciaux et de services accompagnée d'une recomposition des espaces publics.

Le programme prévisionnel des constructions représente près de 5 000 m² de surface de plancher intégrant principalement le renouvellement de l'offre commerciale, mais aussi une offre de services/équipements (poste de police, relocalisation des services publics existants, maison de santé...).

La programmation commerciale vise à permettre le confortement de l'offre actuelle dans un premier temps, puis son développement sur un temps ultérieur. L'ouverture et le retournement des espaces commerciaux envisagés dans le cadre du réaménagement de l'entrée de quartier doivent permettre d'étendre la zone d'attractivité et de capter une clientèle de passage : par le mode routier le long de l'avenue de la Grand 'Mare (entre 5000 et 6000 véhicules/jour) ; Depuis le rond-point Tamarelle correspondant au terminus de plusieurs lignes de transport collectif (TEOR T2, ligne FAST F2 et demain nouveau terminus de la ligne F8).

A l'image de l'ambition portée par la collectivité sur le projet d'aménagement (objectif de labellisation écoquartier), ce nouvel immobilier portera une ambition environnementale forte (énergie, matériaux biosourcés, emploi des matériaux...) et offrira au quartier une nouvelle vitrine valorisante

Le programme global des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé en annexe n°2. Ce dernier conforme au dossier de création de la ZAC, indique le programme prévisionnel des équipements publics et le périmètre des travaux à la charge de l'aménageur. Il est ici précisé que ce programme des équipements publics sera finalisé à l'occasion de la délibération du conseil municipal approuvant la réalisation de la ZAC.

Lors de séance du 27 juin 2022, le Conseil Municipal a également décidé le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), à l'échelle du périmètre de la Z.A.C., permettant, le cas échéant, de poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation. Les acquisitions foncières sont confiées à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN). L'enjeu est d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la bonne fin de l'opération de réaménagement de la Centralité Châtelet, dans un délai maîtrisé, au vu des contraintes de phasage et des impératifs contractuels liés aux engagements financiers.

Pour mener à bien le projet de restructuration, la ville de Rouen a signifié dès 2021 son intention de confier la réalisation à la SPL Rouen Normandie Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement dans le cadre de l'application des relations « in house ». Cette dernière aura la charge pour le sujet du centre commercial d'acquiescer, de démolir, de construire, de commercialiser et de gérer le centre commercial jusqu'à sa vente. La présente concession d'aménagement a été approuvée par le Conseil d'Administration de la Société Publique Locale (SPL) Rouen Normandie Aménagement en date du 17 novembre 2021.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la mise en œuvre de ce préprogramme sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de 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 l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment les statuts de la SPL et la Charte du contrôle analogue) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. Par dérogation à l'article 3.A) de la

charte du contrôle analogue de la SPL, la présente concession est menée au risque partagé du Concédant et du Concessionnaire, dans les limites et conditions définies au présent contrat et dans le cadre de la grille de risque établie d'un commun accord (Article 25 – Exécution du contrat – évolution).

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique pour l'insertion et l'emploi, la Collectivité a décidé d'inclure au traité une clause d'insertion sociale en faveur des personnes rencontrant des difficultés particulières dans leur insertion sociale et professionnelle. Cette démarche devra permettre à l'opération, par le volume d'activité économique générée, de devenir un levier vers l'emploi pour les populations qui en sont les plus durablement éloignées. Les modalités sont précisées en annexe n°7.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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 ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Centralité Châtelet » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été validés par le Conseil d'Administration en date du 17/11/2021 sont définis et arrêtés par la délibération autorisant la signature du présent traité de concession.

Le projet d'aménagement envisagé doit permettre d'accompagner le renouvellement urbain du secteur par la réalisation d'un équipement structurant et qui offrira au quartier une nouvelle vitrine valorisante.

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

Conformément au dossier de création de la ZAC, réalisé et approuvé par le Concédant, son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions de 4800m² de surfaces de plancher **environ** intégrant principalement le renouvellement de l'offre commerciale, mais aussi le poste de police, la relocalisation des services publics existants et une maison de santé.

Le projet de centralité s'organise autour d'une nouvelle place urbaine paysagée, bordée de commerces et d'équipements. Rendue possible par la démolition de l'immeuble Rousseau et des commerces en rez-de-chaussée, la création d'une nouvelle voie d'accès au quartier, apaisée sur le plan des circulations, permet de relier l'Avenue de la Grand'Mare à la rue Henri Dunant. La recomposition de la trame viaire permettra d'améliorer la lisibilité de l'entrée de quartier et réadresser les commerces sur les principaux flux.

Les espaces publics seront réaménagés autour des nouvelles constructions ainsi qu'autour de la Maison du Plateau, du supermarché Triangle, de l'immeuble Habitat 76 Ulysse et des immeubles Rouen Habitat : Perrin, 100 et 102 avenue de la Grand'Mare.

La recomposition de ces espaces doit favoriser le vivre ensemble et la plus grande mixité sociale au sein du quartier. La tranquillité publique sera prise en compte lors de la conception de manière à prévenir les usages importuns. De nouveaux cheminements piétons et cyclables seront créés afin de mieux relier les différents espaces.

Le projet se construit par étapes, de constructions en démolitions, de manière à permettre les transferts de commerces et services

Cet aménagement comprend :

- L'ensemble des études préalables (dossier réalisation ZAC), techniques et de maîtrise d'œuvre, des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession.
- L'ensemble des études de démolitions, de travaux permettant les transferts d'activités dans des cases commerciales existantes, travaux de superstructure, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs équipements.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé dans les Annexes 2 et 3 de la présente concession. Dans le cas où l'ensemble des accords nécessaires ne serait pas recueilli à la date de signature de la présente concession, le programme global des travaux pourrait être complété ou amendé lors de son approbation définitive dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

- a. Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou à l'issue d'une expropriation dans le cadre d'un portage par l'EPFN pour le compte de la ville de Rouen, les parcelles et propriétés bâties 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.

Suite au(x) rachat(s), l'aménageur s'engage à gérer :

- Les biens acquis servant d'assiette aux espaces publics, et ce dans la période pouvant s'étendre entre leur acquisition et leur remise à la collectivité,
- Les biens acquis servant d'assiette aux terrains privés, et ce dans la période pouvant s'étendre entre leur acquisition et leur cession à un tiers.

Sur les emprises encore occupées lors de leur acquisition par le concessionnaire, ce dernier pourra assurer, en lien avec la collectivité, le relogement des occupants de bonne foi, la réinstallation des commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, et d'information sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

- b. Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
 - Le suivi, la mise en œuvre et l'évolution des orientations du Plan Guide, dans toutes ses composantes et dans chacun des secteurs opérationnels réalisés,
 - Toutes études qui s'avèreraient nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC et au programme d'équipements publics,
 - Les études opérationnelles nécessaires à l'aménagement du site,
 - Les études de définition de la programmation immobilière associant les futurs usagers,
 - Les études nécessaires à la réalisation des démolitions nécessaires, de construction du centre commercial et travaux d'équipement du site,
 - Toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
- c. Elaborer tout dossier administratif préalable aux autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération au vu de la législation et de la réglementation en vigueur ;
- d. Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux du programme prévisionnel des équipements de la ZAC ainsi que toute mission nécessaire à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune. Aménager les terrains en réalisant les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux Associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- e. Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement et/ou rendre inutilisable les parties libérées de l'immeubles dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible. Procéder et faire procéder le cas échéant à la dépollution

des bâtiments et des sols selon une méthodologie et une répartition des charges à définir, en assurant le traitement des terres conformément aux nécessités du programme et à la réglementation en vigueur préalablement à la construction des superstructures concourant à l'opération globale de l'opération

- f. Mettre en état les sols si nécessaire, en assurant leur dépollution par la mise en œuvre des traitements préconisés par le plan de gestion (traitement et réemploi sur site, confinement, évacuation des terres impactées...), de manière à rendre les terrains propres aux usages projetés.
- g. De façon générale, réaliser tous les 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 3 ;
- h. Elaborer, faire valider par l'autorité concédante puis mettre en place une démarche exemplaire de l'opération d'aménagement et veiller au respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales établies, en phase d'étude et en phase travaux ;
- i. Poursuivre, le cas échéant, la concertation auprès de la population et des commerçants, en lien avec la collectivité pendant toute la durée de l'opération ;
- j. Gérer les interfaces opérationnelles avec les projets impactant ou structurant le périmètre de l'opération ;
- k. Rechercher toutes les dispositions visant à privilégier le transfert des commerçants, et éventuellement leurs évictions dans le respect du phasage de l'opération et en accord avec l'autorité concédante, et à cette fin, entreprendre les négociations nécessaires avec les commerçants ;
- l. En lien avec le concédant, mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles et selon le schéma d'organisation de la commercialisation établi en Annexe 8.
- m. Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions d'un cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- n. 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, ainsi que les conventions d'association prévues à l'article L.311-5 du même Code ;
- o. 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 tout au long du projet une démarche d'association des acteurs institutionnels et financeurs de l'opération,
 - Assurer un bon fonctionnement du quartier tout au long du quartier et développer une communication permettant d'informer les habitants, les commerçants de la nature et du planning des chantiers,
 - 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 et de concertation, d'accueil des usagers et d'animation de la zone liées à la conduite de l'opération d'aménagement.
- p. Elaborer les dossiers de demande de subvention inscrites au bilan et les autres fonds pouvant être sollicitées au titre des opérations dont l'Aménageur est maître d'ouvrage ; assurer leur suivi en collaboration avec le concédant. Le concessionnaire affectera ces subventions attribuées en recettes à l'opération. Le concessionnaire devra mettre tout en œuvre pour solliciter les différents subventionneurs et devra faire un état annuel de ses recherches de financement ;
 - q. 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, mettre au point et préparer les dossiers permettant d'obtenir toutes subventions dont il pourra être directement bénéficiaire ;
 - r. 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 ;
 - s. Assurer un reporting synthétique (opérationnel, commercial, financier et environnemental), au cours de réunions techniques restreintes (Comité de Coordination), se tenant environ tous les trimestres et qui permettra la préparation des Comités de Pilotage dont la tenue sera au minimum de un par année ;
 - t. Mettre en œuvre une démarche d'insertion par l'activité économique, dans les conditions décrites à l'annexe n° 7 ;
 - u. Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement ;
 - v. Clôturer l'opération lors de son achèvement.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

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

- a. Transférer à l'aménageur le bénéfice des études portant sur la constitution du dossier de création de la Centralité Châtelet, réalisées par la collectivité et/ou toute autre étude qu'elle aura pu réaliser pour cette opération. En contrepartie, le concessionnaire intégrera le coût de ces études qui lui sera facturé par la collectivité, TVA au taux en vigueur en sus, au bilan de l'opération d'aménagement.
- b. Accompagner le concédant dans les négociations foncières à mener, valider le prix d'acquisition des cases commerciales et des terrains adjacents au centre commercial ;
- c. Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- d. Contribuer à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération
- e. 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 dont le dossier de réalisation de ZAC et le programme des équipements publics ;
- f. Céder ou apporter à titre de participation en nature à l'Aménageur les terrains et/ou bâtiments dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement. Les montants des

cessions ou des apports seront déterminés au vu des estimations délivrés par le Pôle d'évaluation Domaniale.

- g. Réaliser ou faire réaliser les éventuels équipements spécifiques à l'opération non prévus dans la présente concession d'aménagement. L'aménageur demandera à la Collectivité concédante d'être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- h. En tant que de besoin, appuyer les demandes de financement déposées par l'Aménageur auprès des partenaires publics de l'opération (ANRU, Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5-III du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- i. Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur, dès lors que l'ensemble des pièces nécessaires ont été fournies.
- j. Agréer la vente des biens cédés dans le cadre de la concession sur la base des clauses et conditions du cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme qui sera validé par l'autorité concédante.

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 à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 10 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. La concession d'aménagement expirera à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

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, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, 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.

L'Aménageur 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 sans leur autorisation préalable.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité. Ces assurances doivent fournir des garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération, le concédant ne pouvant se voir opposer en cas de sinistre l'absence ou l'insuffisance de garanties de la part de l'aménageur ou de son ou ses assureurs.

PARTIE II

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

La collectivité concédante et l'Etablissement Public Foncier de Normandie ont signé un Programme d'Action Foncière établissant les conditions de constitution de réserves foncières sur le périmètre de la ville. Ce programme précise que l'EPFN se rendra acquéreur des terrains concernés, et en assurera le portage jusqu'à leur rachat par la ville de Rouen.

Le périmètre de la ZAC étant inclus dans le PAF, l'EPFN acquiert pour les besoins de l'opération les terrains d'assiette du projet, que le concédant doit acquérir à terme. Le concessionnaire ne pouvant être signataire du Programme d'Action Foncière, le concédant reste de fait le seul titulaire de la maîtrise foncière sur le périmètre de la ZAC.

Cependant, les transactions directes entre l'aménageur et l'EPF sont possibles dès lors que la collectivité concédante délègue ses prérogatives à l'aménageur. Cette délégation autorise le concessionnaire à acquérir directement les unités foncières identifiées auprès de l'EPFN, et ce dans les conditions définies dans le PAF.

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut acquérir les terrains conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

7.1 Acquisitions amiables

Les montants du rachat des acquisitions par l'aménageur est fixé à l'article 7.6 ci-après.

Le calendrier prévisionnel de ces acquisitions est déterminé dans le cadre du bilan opérationnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 2). Ce calendrier sera ajusté chaque année dans le cadre du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) pour répondre avec précision aux besoins des 5 années suivantes. Ces besoins fonciers seront évalués pour permettre, sur la période correspondante :

- L'avancement des travaux programmés,
- La mise en état, la viabilisation et la commercialisation des terrains dont la cession est envisagée,
- La constitution d'éventuelles réserves foncières nécessaires au bon déroulement général de l'opération.

Lorsque l'aménageur prévoit des acquisitions directes auprès de l'EPFN, il prépare en lien avec la collectivité les décisions de délégations foncières à soumettre à la collectivité.

Lorsque l'Aménageur se rend directement acquéreur des terrains, les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions prévues (Article L.1311-9 et suivants du CGCT et R. 4111-1 et R.1211-9 du CGPP)

En cas d'acquisition amiable des terrains concourant directement au bon développement de l'opération et situés en dehors du périmètre de l'opération ou du périmètre du Programme d'Action Foncière, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

La gestion et l'entretien des terrains acquis incombent au concessionnaire et leur coût est imputé au bilan de l'opération.

7.2 Droit de préemption

La collectivité concédante reste titulaire du droit de préemption.

Dès que la concession est exécutoire, l'aménageur pourra se voir confier ponctuellement l'exercice du droit de préemption urbain dans le périmètre de l'opération. L'opportunité de cette délégation devra être appréciée selon la nature, la destination et le temps de portage prévisible des terrains concernés

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu du droit de préemption urbain sont cédés selon les modalités d'établissement du prix de rachat des acquisitions par l'aménageur fixé à l'article 7.7 ci-après.

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 de l'Aménageur, 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 ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur 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.

Il est à noter que l'EPFN s'est engagé à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de la ville de Rouen. Le caractère définitif de la DUP a été accordé à la collectivité durant le premier semestre de l'année 2023.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions et cessions foncières

7.5.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité 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, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

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 n° 5), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

7.6 Relogement des occupants

L'aménageur assure en liaison avec le Concédant et les administrations intéressées le relogement définitif des occupants des propriétés acquises 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 biens 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 précaires.

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. Son coût sera imputé au bilan de l'opération.

7.7 Acquisitions foncières par l'aménageur

L'Aménageur s'engage à racheter auprès du Concédant et autres tiers (Rouen Habitat, EPF. Normandie,), les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, dont ils sont propriétaires ou qu'ils auront acquis à l'amiable, par voie de préemption ou par voie d'expropriation.

Il est à noter que les terrains cédés par la Ville de Rouen ou la Métropole Rouen Normandie à l'aménageur pour servir d'assiette aux espaces publics pourront être cédés à titre gratuit.

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

8.1 Les équipements d'infrastructures et superstructures prévus aux articles 2e) et 2f) ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) technique(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. Conformément aux modalités de contrôle inscrites dans la charte du contrôle analogue de la société Rouen Normandie Aménagement, l'aménageur doit faire valider ce ou ces avant-projet(s) technique(s) par le Concédant. Ils pourront être présentés dans le cadre d'ateliers spécifiques aux futurs gestionnaires et concessionnaires pour les ouvrages et aménagements les concernant.

Chacun de ces avant-projets doit faire l'objet d'une transmission à la Collectivité concédante et le cas échéant aux autres personnes destinataires des ouvrages, selon les règles établies, 2 semaines minimum avant sa présentation programmée en Comité Technique.

La transmission de l'avant-projet doit se faire sous format numérique. Elle doit comporter l'ensemble des documents administratifs et techniques permettant ainsi la pleine compréhension du projet. Le compte rendu du Comité Technique, dressé par le Concessionnaire et transmis au Concédant ainsi qu'à toutes les parties présentes, fait office d'avis circonstancié, en fonction duquel l'aménageur adaptera le projet en tant que de besoin. En l'absence de retour des destinataires du compte rendu sous 15 jours, l'avis est réputé accepté. Le concédant s'engage à transmettre dans un délai maximum de 1 mois l'ensemble des éventuels avis complémentaires nécessaires à la validation des avant-projets. Le livrable définitif qui tiendra compte des avis formulés donnera lieu à validation par le concédant dans les 15 jours consécutifs à sa transmission.

8.2 Les études de projets doivent être validées selon les mêmes modalités que les avant-projets. En cas d'évolution significative du Projet (PRO) et Dossier de consultation des entreprises (DCE) ceux-ci devront être validés dans les mêmes conditions (comité technique et synthèse des avis).

8.3 Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si, en l'absence de Comité Technique, le représentant de la Collectivité et le cas échéant les autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception, dès lors qu'ils sont accompagnés des avis circonstanciés permettant de statuer. La responsabilité de l'aménageur est en ce cas de réunir et réaliser une synthèse de ces avis.

- 8.4** Au regard de la complexité de certains sujets techniques ou selon les périodes de transmission des livrables, le concédant pourra solliciter expressément d'adapter les délais de validation.
- 8.5** Les projets d'exécution doivent être conformes aux projets approuvés, ce contrôle incombant à l'aménageur
- 8.6** Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait, soit des prescriptions complémentaires par rapport aux caractéristiques des ouvrages figurant dans le programme des équipements publics, soit des prescriptions excédant les obligations usuelles de l'aménageur, le concédant et le concessionnaire s'engagent à en analyser de concert les incidences sur l'équilibre financier du présent traité afin le cas échéant d'en modifier les modalités. Il est précisé qu'aucune modification du programme ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du concédant n'en ait délibéré au préalable, celui-ci devant impérativement tenir compte dans ses décisions des incidences financières à l'égard du concessionnaire ; le concédant acceptant corrélativement de modifier par avenant les présentes afin d'assurer au concessionnaire que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

- 9.1** Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire doit passer les contrats pour la réalisation de l'opération dans le respect de la réglementation en vigueur relative à la commande publique.
- 9.2** La concessionnaire veillera à ce que la durée des contrats conclus et des marchés attribués n'excède pas la durée normale de la concession, telle que prévue à l'article 4 ci-avant. Il ne peut être dérogé à cette règle qu'avec l'accord du concédant.
- 9.3** Le Concessionnaire informera trimestriellement le Concédant, des contrats conclus selon une procédure adaptée ou formalisée, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.
- 9.4** Conformément au règlement des achats de la SPL, la Collectivité concédante sera représentée au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation. L'Aménageur associera également les services de la collectivité aux commissions techniques dans le cadre des jurys de concours.
- 9.5** L'Aménageur transmettra pour information au Concédant, à minima 15 jours avant la publication, les Dossiers de consultation des entreprises (DCE) des contrats significatifs à attribuer dans le cadre de procédures formalisées (marchés de travaux et prestations intellectuelles dont le montant estimatif excède le seuil européen, ainsi que dans le cadre de procédure de concours de maîtrise d'œuvre).
- 9.6** Le concessionnaire s'engage, en fonction du montant des travaux, à insérer dans ses marchés de travaux qu'elle attribue au titre de la présente concession d'aménagement, des clauses d'insertion sociale (voir Annexe n°7). Concernant la mise en œuvre de cette clause, cette action sera accompagnée par le concédant via les services en charge de la mise en œuvre et du suivi de la démarche d'insertion.
- 9.7** Lors de la passation des contrats qu'il sera amené à conclure avec des entreprises en vue de la réalisation des ouvrages d'infrastructures et de superstructures, objet du présent traité, le concessionnaire fera son affaire de permettre à la personne publique à laquelle l'ouvrage sera remis, de rechercher la responsabilité contractuelle des entreprises, notamment au titre des sommes correspondant aux réserves non levées au moment de la réception, et ce, même si le décompte financier définitif du marché est déjà intervenu.

De même le concessionnaire s'engage à prévoir, dans ces mêmes contrats, qui lui-même ou, une fois l'ouvrage remis, la personne publique compétente pour en assurer la gestion, pourront appeler en garantie les entreprises au titre des actions susceptibles d'être intentées à leur encontre par des tiers, et ce, même si les dommages à réparer venaient à se révéler postérieurement à la réception de l'ouvrage. Le concessionnaire devra également faire mention de cette faculté au sein des procès-verbaux de réception établis en exécution de ces marchés.

ARTICLE 10 EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 L'Aménageur 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 d'aménageur 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 collectivités 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'à l'Aménageur 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 et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel 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 pour leur donner satisfaction.

Pour ce faire, avant les opérations préalables à la réception des ouvrages, l'aménageur organise une visite des ouvrages à réceptionner à laquelle seront invités la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis, ainsi que les prestataires concernés dont les concessionnaires intéressés par les ouvrages. L'invitation est envoyée au concédant un mois avant la date fixée pour la remise des ouvrages.

Cette visite donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal de visite qui reprend les observations formulées par le concédant et les destinataires des ouvrages. Ce procès-verbal est adressé par le Concessionnaire au Concédant pour validation. Sans retour sous 15 jours, le procès-verbal est réputé accepté.

L'aménageur s'assure ensuite de la prise en compte effective des observations figurant au procès-verbal de visite.

10.2 L'Aménageur 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 Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur le foncier lui appartenant pour la réalisation du programme des équipements figurant en annexe 2. L'autorisation de la Métropole Rouen Normandie à intervenir sur le domaine public de la Métropole pourra être obtenu au stade du dossier de réalisation de ZAC dans le cadre de la réalisation du programme des équipements publics qui sera établi.

Il est cependant nécessaire de noter que l'autorisation n'est effective qu'après notification au concédant de la date de début des travaux sur chacune des dépendances du domaine public concerné. Au préalable de la réalisation de travaux sur le domaine public de tout autre collectivité que le concédant, l'aménageur devra solliciter une autorisation d'occupation auprès de cette dernière. Dès lors que le domaine public fait l'objet d'une autorisation d'occupation, la réalisation des travaux devra intervenir en coordination avec les éventuels concessionnaires des services publics et autres titulaires d'autorisation d'occupation dudit domaine.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

Jusqu'à la date d'expiration de la convention, l'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat. Il en informe le Concédant.

Après remise des ouvrages, le concessionnaire apportera au concédant son assistance technique, si le litige porte sur des terrains acquis par le concessionnaire ou sur des travaux dont le concessionnaire assurait la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de la présente convention

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur 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 24.2 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 27 ci-après.

ARTICLE 12 MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 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 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, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.2 L'Aménageur 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. Cet accord est valablement donné par le représentant du concédant désigné conformément à l'article 32 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 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et le 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

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

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

Il sera complété d'un cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères. Le cahier des charges de cession de terrains sera établi par l'Aménageur dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et approuvé par le concédant lors de chaque cession.

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.

Préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la zone d'aménagement ce cahier des charges devra être approuvé par le président de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

12.4 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 ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

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 de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la concession d'aménagement, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2 n).

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 12 ci-dessus.

ARTICLE 14 REMISE DES OUVRAGES

14.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages, selon les phases de l'opération, 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 ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages conformément à l'article 10.1 ci-dessus. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité et/ou l'autorité compétente (Métropole Rouen Normandie) ne pourra 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 de la Collectivité 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 et/ou la

Métropole Rouen Normandie, propriétaire de ces biens de retour, leur remettront les ouvrages en présence de l'Aménageur.

- 14.2** 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 collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire.

- 14.3** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'Associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la Collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts, définis au cas par cas pour chaque association et selon son objet. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

- 14.4** L'aménageur 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.

- 14.5** L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article au plus tard :

- Pour les réseaux dès leur mise en exploitation,
- Pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public.

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, l'Aménageur 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 (DOE, DUIO, etc.). Les documents seront remis sous format numérique et papier en deux exemplaires.

- 14.6** A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira un PV de remise de l'ouvrage complété d'une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- Identification et caractéristiques de l'ouvrage,
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liées 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,
 - Subvention affectée à l'ouvrage,

- Estimation des coûts de fonctionnement.

Pour les équipements faisant l'objet d'une participation définie de la Collectivité concédante, le montant acquitté par la collectivité contre remise de l'équipement, majoré de la TVA au taux en vigueur à la date de la remise d'ouvrage, et diminué des financements hors Concédant.

ARTICLE 15 - 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 l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Également l'aménageur devra faire réaliser par les responsables ou prendre en charge dans le cadre de la concession, les réparations des désordres sur les ouvrages (voiries, réseaux et équipements) remis partiellement au Concédant qui seraient générées par la construction des immeubles et ce jusqu'à la réalisation des travaux de finitions (enrobés définitifs, raccordements réseaux, entrées charretières...) et leur remise au concédant.

Les travaux de finitions seront réalisés dans le cadre de l'opération des constats d'une réalisation suffisante des constructions par section de voiries et en accord avec le concédant.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien, hors obligations relevant du maître d'ouvrage (garantie de parfait achèvement, levées de réserves et entretiens des végétaux le cas échéant). 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 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

16.1 Les charges supportées par l'Aménageur 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.

16.2 L'Aménageur 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 Collectivité et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur. Lorsqu'un versement de la participation directement du constructeur vers l'aménageur sera jugée favorable, il sera possible d'établir une convention tripartite entre le constructeur, concédant et le concessionnaire.

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

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

La Collectivité 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 de la Collectivité.

Si la Collectivité 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 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.

16.3 L'Aménageur 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, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par l'Etat, d'autres collectivités territoriales, groupement de collectivités territoriales, ou tout autre financeur potentiel, en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

16.4 L'aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis

16.5 **Apport du Concédant au coût de l'opération**

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'apport du concédant au coût de l'opération est fixé à 11 121 358€. Cet apport se décompose de la manière suivante :

- a) Participation aux équipements publics destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant pour un montant de 0€
- b) Participation à l'équilibre à l'opération 11 121 358€
- c) Apport éventuel d'immeuble(s) bâti(s)

16.5.1 Modalités de participation :

Cette participation financière, en numéraire, fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et approuvées par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante. L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par voie d'avenant.

16.5.2 Affectation

Ce montant est affecté au versement d'une participation globale de l'opération.

16.5.3 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, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme après validation du CRACL justifiant la révision du montant de la participation.

16.6 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

16.7 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 un établissement financier.

Dans la limite des fonds disponibles au sein du pool de trésorerie opérationnelle, le calcul d'intérêt s'opérera selon la formule suivante :

- Taux d'intérêts débiteurs : trésorerie négative x taux / 360 jours x nombre de jours, avec capitalisation annuelle.
- Taux d'intérêts créditeurs : trésorerie positive x taux / 360 jours x nombre de jours, avec capitalisation annuelle

Le calcul des intérêts et produits financiers sera établi chaque année par le cabinet d'expertise comptable indépendant désigné par la SPL pour assurer toutes les prestations de comptabilité de la société.

Dans le cadre des financements spécifiques : ligne de crédit ou emprunt, l'Aménageur impute à l'opération, les intérêts au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il a obtenu ces financements.

ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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 et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités

territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 mars pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°/ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.4.2 et 12.1 ci-avant, ainsi qu'une estimation des besoins fonciers à venir selon les modalités prévues à l'article 7 du présent contrat et un état global du foncier de l'opération,
- 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 16.4.
- 6°/ Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.2, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.
- 7°/ La note de conjoncture comprendra par ailleurs un bilan annuel de mise en œuvre de la clause d'insertion, établi en lien avec le service compétent de la Métropole, et précisant le nombre d'heures travaillées, nombre et nature des contrats de travail, typologie des situations avant contrat des salariés en insertion (demandeurs d'emplois de longue durée, bénéficiaires des minimas sociaux, jeunes sans qualification, travailleurs handicapés, jeunes de moins de 26 ans avec ou sans diplôme et sans activité liée à leurs qualifications depuis au moins 6 mois, demandeurs d'emploi inscrit à Pôle emploi résidant un quartier prioritaire de la politique de la ville, demandeurs d'emplois âgés de plus de 50 ans), nombre d'entreprises impliquées dans les actions d'insertion.

Le compte rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

- 8°/ La note de conjoncture comprendra par ailleurs la rémunération du concessionnaire sur chaque poste inscrit au bilan et le détail actualisé des subventions perçues. Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

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

17.3 A l'occasion de l'examen du compte rendu annuel établi par l'Aménageur, 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 l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération et feront l'objet d'une validation en amont par la collectivité sur la base d'une proposition de décompte correspondante.

Le contrôle de la Collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL.

ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur 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.

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

- En dépenses, les études opérationnelles, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 2 des présentes, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- 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 et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 16.2, 16.3 et 16.4 ci-avant.

18.2 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, le montant de la participation de la collectivité avec l'actualisation des échéances prévues et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16.4 ci-avant.

Un état prévisionnel des dépenses et recettes, un plan de trésorerie et de financement prévisionnel de l'opération pour l'année en cours doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant les 31 mars et 31 octobre de chaque année.

ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS

L'Aménageur peut contracter tout emprunt et avance nécessaires au financement provisoire de l'opération. Préalablement à tout emprunt, il sollicite l'accord de la Collectivité concédante et l'associe à la négociation, la mise en œuvre et au contrôle des emprunts mobilisés.

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 18, la Collectivité sollicite de l'assemblée délibérante sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 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 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 concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir leurs 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 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 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 de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

20.2 Ces imputations sont déterminées selon les différentes missions du concessionnaire pour l'opération

- En rémunérations forfaitaires pour les missions permanentes nécessaires à l'état de veille pour le suivi administratif du projet :
 - Pour la mission de coordination générale de l'opération, sa gestion administrative, financière et contractuelle, son suivi des acquisitions, une rémunération annuelle révisable fixée à 70 000 euros HT sur toute la durée de la concession.
 - La rémunération annuelle du Concessionnaire sera imputée mensuellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes calculés par douzième
- Pour la partie « Liquidation – clôture » intégrant la clôture foncière (état récapitulatif des propriétés acquises, cédées à des tiers ou à rétrocéder à la collectivité), la clôture financière (bilan de clôture), la clôture administrative de tous les contrats passés par le concessionnaire purgés des délais contractuels de parfait achèvement et pour les contrats non échus et ne pouvant l'être dans le délai de clôture production d'un avenant de transfert au concédant, une rémunération forfaitaire révisable fixée à 35 000 euros nets de TVA.

Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation qui pourraient être sollicités par l'autorité concédante. Ces frais seront des charges de l'opération.

Ces rémunérations forfaitaires feront l'objet d'une révision selon la formule :

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

R_0 = Imputation avant révision en valeur

R = Imputation semestrielle révisée

I_0 = Valeur de l'indice Ingénierie du mois de la notification de la concession

I = Valeur de l'indice Ingénierie connu au mois d'imputation.

- En rémunérations proportionnelles pour les missions liées à l'avancement physique du projet sur le plan de la conduite des études, de suivi des aménagements et des travaux, d'actions de commercialisation tels que précisé dans l'annexe n°8

Pour la partie « Aménagement », une rémunération égale à 4% de l'ensemble des dépenses - HT constatées dans la période - de l'opération, à l'exclusion cependant du coût des acquisitions, du coût des rachats des études préalables réalisées par le concédant, de sa propre rémunération et des frais financiers. Cette rémunération sera calculée à partir des éléments comptables de l'exercice considéré sur les mouvements constatés et imputée trimestriellement.

20.3 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 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 17.3 ci-dessus.

PARTIE IV

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

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

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur 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 16.3 de la présente convention éventuellement modifiée par avenant.

ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement dans les cas suivants :

22.1. Résiliation simple - rachat

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.

22.2. Résiliation pour faute - déchéance

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

22.3. Autres cas de résiliation unilatérale

22.3.1. Si l'Aménageur 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 de l'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 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 l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

- 22.3.2.** Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quel que motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

23.1 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 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16.3 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

23.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité 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 correspondant aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité 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 correspondant aux éléments du dernier compte rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.4 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 l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur 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 de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue 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 pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, 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 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 de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

23.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 24.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 14 ci-avant.

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire 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 des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas 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, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

24.2. 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, l'Aménageur 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 de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur 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 27 sur les pénalités.

24.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclut notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;

La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

24.2.2 Solde des financements

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 l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

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

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

24.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour d'autres causes que la liquidation judiciaire ou la faute de l'Aménageur

La Collectivité devra à l'Aménageur une indemnité égale à quinze pour cent (15 %) des sommes prévues à l'article 20.2 dont le Concessionnaire 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 énoncée à l'article 22.2.

24.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

24.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22.2

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêter les comptes comme indiqué à l'article 24.2 ci-dessus.

24.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité 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'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, sous réserve d'une décision favorable de l'assemblée délibérante 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.

24.5 Solde de l'opération

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, 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, le déficit fera l'objet d'une analyse conjointe conformément aux modalités d'évolution du contrat exposées à l'article 25 du présent traité.

PARTIE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

25.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, 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 de l'opération (Annexe n°2) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 3). Ainsi le concessionnaire s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réussite de l'opération.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations pourront donner lieu à modification des stipulations du présent contrat, par avenant conclu dans les formes et conditions prévues par la réglementation en vigueur.

25.2 Le montant de la participation prévue à l'article 16.3 ci-dessus 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.

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 juridiques, techniques ou économiques extérieures aux parties.

25.3 Il est rappelé que le risque économique supporté réparti entre le concédant et le concessionnaire au titre de la présente concession d'aménagement s'entend comme celui résultant 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 et hors le cas de la survenance d'un évènement ressortant de la théorie de l'imprévision. En conséquence, les parties ont convenu de préciser dans la grille des risques établie en Annexe 4 du présent contrat les évènements dont la survenance relèverait du Concédant, du concessionnaire, ou nécessiterait un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat.

Concernant les évènements nécessitant un réexamen concerté, après que les parties aient vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...,) l'analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation du Concédant à l'opération d'aménagement.

Concernant les évènements relevant du concessionnaire après que les parties aient vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...,) l'analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation du concédant à l'opération d'aménagement. Toutefois, cette augmentation de la participation sera diminuée du montant de la rémunération de l'aménageur sur les dépassements observés.

25.4 En application de l'article R.3135-1 de la commande publique, des clauses de réexamen sont prévues et portent sur les évènements suivants :

- L'évolution du périmètre ou du programme de l'opération ;
- La modification des modalités de réalisation des constructions prévues au programme : il est en particulier prévu de statuer sur la deuxième phase de réalisation du centre commercial au regard d'un bilan de la commercialisation de la première tranche et de l'évolution du bilan de la concession, des éventuels évènements extérieurs à la concession imposés au Concédant ;
- Les modifications de phasage ou des délais de réalisation des études ou des travaux.

ARTICLE 26 INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, 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 réglementaire fixée par le décret 2013-269 du 29 mars 2013, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

ARTICLE 27 - PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent dans la cadre de la charte de contrôle analogue, après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la collectivité pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité (en € H.T)
Défaut de communication au Concédant des avant projets et projets conformément aux dispositions prévues à l'article 8.1	1 500 € par constat
Défaut d'information au concédant des opérations préalables à la Réception (OPR), conformément aux dispositions prévues à l'article 14.1	2 000 € par constat d'un défaut d'information pour une OPR
Défaut de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire et du cahier des charges de cession de terrains conformément aux dispositions prévues à l'article 12.2	1000 € par constat d'un défaut de transmission d'agrément
Défaut de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL - article 17.1) et de l'état prévisionnel des recettes et dépenses (article 18.3)	50 € par jour de retard du 1 ^e au 15 ^e jour 100 € par jour de retard du 16 ^e au 30 ^e jour 200 € par jour de retard à compter du 31 ^e jour

Retard dans la transmission des DOE	100 € par jour de retard du 1 ^e au 15 ^e jour 150 € par jour de retard du 16 ^e au 30 ^e jour 200 € par jour de retard à compter du 31 ^e jour
Non-respect, à échéance de la concession, des objectifs relatifs à la démarche d'insertion définie dans l'exposé du présent traité	Pénalité égale au produit de 2 fois le smic horaire brut par heure d'insertion non réalisée.
Perte d'une subvention identifiée dans le plan de financement du fait d'un retard ou d'un manquement imputable à l'aménageur	Pénalité égale à 5% du montant de la subvention avec un plafond maximal de 50 000€
Défaut d'accord préalable de la collectivité sur un changement affectant le programme ou des éléments notables du projet	5% du coût établi, de la modification non concertée avec le maître d'ouvrage et qui induirait un surcoût au projet
Manquement répété à l'une des obligations essentielles du contrat ainsi qu'en matière de gouvernance (exemple : absence de réunions de comité de suivi pendant une période prolongée)	1000 € par manquement

Dans le cas où le retard est imputable à des éléments extérieurs au Concessionnaire et sous réserve que ce dernier justifie avoir accompli toutes diligences pour éviter ou limiter ce retard, aucune pénalité ne sera due.

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant 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.

ARTICLE 28 PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant 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'auteur 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 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doit 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 30 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées à SPL ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT

Domiciliation : CAISSE DES DEPOTS
BIC CDCGFRPPXXX
IBAN FR 15 40031000010000387116C66

ARTICLE 31 - 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 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant 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 du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains et des locaux d'activités. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 33 REGLEMENT DES LITIGES

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

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour l'Aménageur

Pour la Collectivité concédante