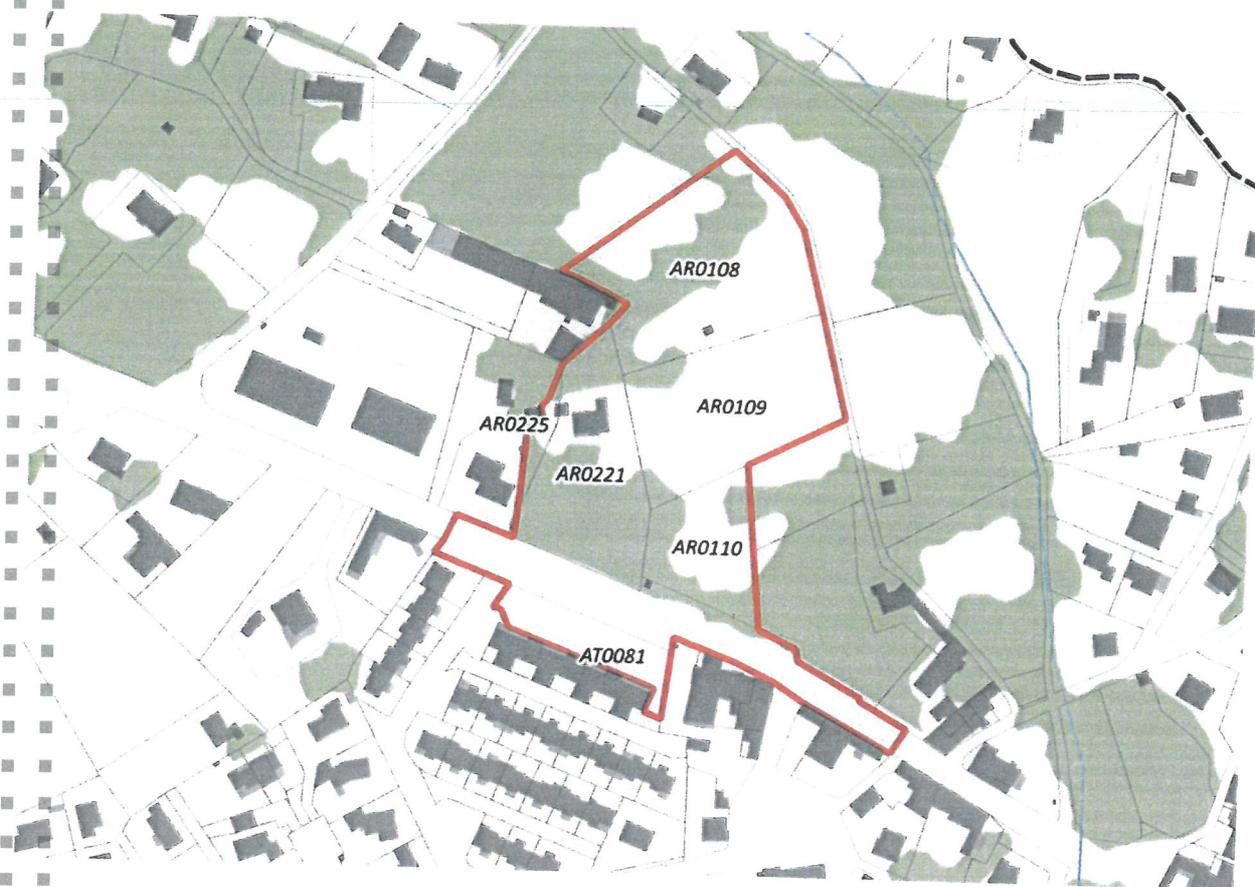


ZAC « LA DIANE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT



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

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

Entre

La Ville de Saint Hilaire de Brethmas,agissant en vertu d'une délibération de son conseil municipal en date du,

Représentée par (obligation de déport du Maire lors du vote et désigner un signataire autre que le Maire (représentant à l'AS).

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

D'une part,

Et

La société dénommée SPL 30, société publique locale à conseil d'administration au capital de 225 000€, dont le siège est au 442, rue Georges Besse 30035 Nîmes cedex 1, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le numéro 810 797 761.

Représentée par Vincent DELORME, Directeur Général Délégué en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 20 février 2023.

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

D'autre part.



SOMMAIRE

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	7
ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2. MISSION DE L'AMENAGEUR	7
ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	9
ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	10
ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6. ASSURANCES	10
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	11
ARTICLE 7. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
7.1. Maîtrise foncière communale	11
7.2. Acquisitions amiables	11
7.3. Droit de préemption.....	11
7.4. Mise en demeure d'acquiescer dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	11
7.5. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation.....	11
7.6. Suivi et contrôle des acquisitions foncières	12
ARTICLE 8. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	12
ARTICLE 9. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 10. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	12
ARTICLE 11. INDEMNITES AUX TIERS.....	13
ARTICLE 12. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	13
ARTICLE 13. REMISE DES OUVRAGES	14
ARTICLE 14. ENTRETIEN DES OUVRAGES	15
PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	16
ARTICLE 15. FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	16
15.1. Généralités	16
15.2. Participations financières publiques au coût de l'opération	16
15.3. Révision des Participations du concédant.....	16
15.4. Subventions.....	16
15.5. Octroi d'avance remboursable	17
ARTICLE 16. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	17
ARTICLE 17. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	18
ARTICLE 18. GARANTIE DES EMPRUNTS	19
ARTICLE 19. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	19
PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	21



ARTICLE 20.	EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	21
ARTICLE 21.	RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	21
	21.1. Résiliation amiable.....	21
	21.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général	21
	21.3. Résiliation pour faute - déchéance	21
	21.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.	21
ARTICLE 22.	CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	23
ARTICLE 23.	CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	24
	23.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante.....	24
	23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	24
	23.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement	25
	23.4. Modalités de règlement	26
	23.5. Sort du « boni d'opération »	26
PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT		27
ARTICLE 24.	EXECUTION DU CONTRAT – EVOLUTION DU CONTRAT – CLAUSES DE REEXAMEN	27
ARTICLE 25.	INTERETS MORATOIRES.....	28
ARTICLE 26.	PENALITES	28
ARTICLE 27.	CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	28
PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES		29
ARTICLE 28.	MISE EN PLACE DU CONTROLE ANALOGUE	29
	28.1 – Désignation des représentants du Concédant et de l'Aménageur.....	29
	28.2 – Les instances mises en place dans le cadre du contrôle analogue.....	29
ARTICLE 29.	INTERPRETATION	31
ARTICLE 30.	REGLEMENT DES LITIGES	31
PIECES ANNEXEES.....		32

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas a initié un projet d'écoquartier au lieu-dit de la Jasse de Bernard en 2021. Cette intention d'aménagement s'inscrit plus largement dans un projet urbain stratégique et durable, décliné notamment au travers de l'inscription de la Commune dans les démarches Bourg-Centre Occitanie et Petites Villes de Demain.

En mai 2021, dans le cadre du 4^{ème} Programme d'Investissement d'Avenir (PIA4) et de France 2030, le Gouvernement a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) s'intitulant « Démonstrateurs de la ville durable » doté de 305 millions d'euros. L'objectif est de créer un réseau national de démonstrateurs, à l'échelle d'îlots ou de quartiers, illustrant la diversité des enjeux de la transition écologique et de développement durable des espaces urbains français. Un démonstrateur correspond à un projet de transformation global associé à une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme qui propose une stratégie de réplication de tout ou partie des composantes innovantes du projet urbain. La Commune a souhaité candidater à la première vague avec l'aide de la SPL30 en portant le projet de « L'habitat périurbain autrement – Pour une refonte de la chaîne de conception et de production de l'habitat périurbain » sur l'emprise de l'écoquartier. Le 10 janvier 2022, la Commune, accompagnée de la SPL30, fait partie des 9 premiers lauréats.

Les ambitions du démonstrateur de Saint-Hilaire-de-Brethmas sont les suivantes :

- Contribuer au réseau national de démonstrateurs ;
- Accueillir de jeunes ménages pour renouveler la population saint-hilairoise et palier à son vieillissement ;
- Offrir aux aînés un logement adapté en cœur de quartier animé ;
- Rompre avec la chaîne de production classique de l'habitat périurbain en créant une chaîne intégrée et locale (du foncier à l'usage et à l'exploitation) répondant aux objectifs des politiques de la ville durable et des bâtiments innovants ;
- Utiliser les ressources locales (paille de riz, bois des Cévennes, pierre du pont du Gard...) et accompagner le développement de filières « artisanales » locales vers une industrialisation de leur process : relocaliser la ressource et l'emploi au plus près et ainsi diminuer l'impact carbone
- Concevoir un écoquartier périurbain résilient, accessible et générant le moins de gaz à effet de serre
 - Formes urbaines et matériaux respectueux de l'identité du territoire
 - Eco-conception des aménagements
 - Méthode de conception modulaire et reproductible
 - Matériaux et entreprises locaux (dès que possible)
 - Fiabilisation et qualification des matériaux avec l'IMT Mines Alès et formation des entreprises
 - Performance et mutualisation énergétique via la production et l'autoconsommation
 - Habitat dense individuel et intermédiaire à énergie positive intimiste et performant (constructions passives et BEPOS pour l'habitat dense individuel (HDI) et intermédiaire)
 - Mixité et inclusion dans le projet et dans le chantier
 - Mobilités durables (communauté mobilités, voies douces...)
 - Grands espaces publics ouverts sur le quartier
- Concevoir (imaginer) le site et les process de conception comme un « centre de ressources » évolutif, à la fois technique et économique pour partager et transmettre les savoirs et savoir-faire et leur répliquabilité ;
- Laisser plus de place aux futurs acquéreurs dans la conception de leur logement et de leur quartier ;
- Intégrer une communauté énergétique pour redistribuer l'énergie renouvelable produite.

Ce démonstrateur s'appuie sur un écosystème d'acteurs : maîtrise d'ouvrage, équipe de conception, acteurs institutionnels, entreprises, exploitants et usagers...

Il est apparu donc dans l'intérêt de la Commune d'initier un projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à dominante d'habitat et servicielle sur le territoire de la Commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas. C'est pourquoi, en date du 28 juin 2022, le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation publique préalable à la création de la ZAC « La Diane » et ce conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme. Cette concertation préalable a associé pendant toute la durée des études préalables à l'élaboration du projet les acteurs du territoire selon certaines modalités. Par délibération n°2022/52 du 28 juin 2022, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs de la future ZAC « La Diane » et défini les modalités de concertation.

Le bilan de cette concertation a été présenté en rappelant qu'en amont de la délibération n°2022-52 du 28 juin 2022 une concertation citoyenne avait été engagée ayant permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Par délibération n°2023/13 du 15 février 2023, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « La Diane ».

Parallèlement, le dossier de création de la ZAC a été élaboré et par délibération n°2023/14 du 15 février 2023, le Conseil Municipal a créé la ZAC « La Diane ».

L'écoquartier faisant désormais partie de la démarche AMI s'inscrit donc depuis le 15 février 2022 dans la ZAC « La Diane ». Son périmètre s'étend sur environ 2 hectares et comprend un foncier maîtrisé par l'EPF Occitanie et un foncier privé.

Par délibération en date du 24 octobre 2023 déposée en Préfecture du Gard le 25/10/2023 la Commune de Saint Hilaire de Brethmas, a décidé, par délibération de son conseil municipal en date du 24/10/2023, de confier à la SPL30, dont elle est actionnaire, la réalisation de cette opération d'écoquartier dans la ZAC « La Diane » dans le cadre d'une concession d'aménagement passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

La présente concession d'aménagement a été présentée au conseil d'administration de la SPL 30 en date du 20 février 2023 qui en a autorisé sa signature par le Directeur Général Délégué.

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés, à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est détaillé en Annexe 2. La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de signature de la présente concession. Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur. En conséquence, la participation du Concédant est susceptible d'évoluer notamment pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant aux présentes.

La concession d'aménagement est conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable, la SPL30 faisant l'objet d'un contrôle analogue par la commune. Les conditions générales du contrôle exercées par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur et ne sont pas reprises dans la présente concession) et dans le présent contrat.

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. 1523-2 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 la SPL 30, Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement « ZAC de la Diane » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2023 et figurent en Annexe 0 du présent Contrat.

1.2 Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes. A l'intérieur de ce périmètre, cohabitent deux grandes catégories de foncier :

- ◆ Un foncier en cours d'acquisition par la Commune auprès de l'EPF

- ◆ Un foncier appartenant à des propriétaires privés.

Ainsi que cela a été exposé dans le cadre de la réponse à l'AMI relative au projet, l'ambition de cet aménagement est de permettre, à terme, la réalisation d'un écoquartier comprenant :

- ◆ Réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ 3 500m² de surface de plancher sur du R+2 max. En fonction du marché, ces surfaces et le nombre approximatif de logements devraient se répartir comme suit :

- 50% de logements libres,
- 50% de logements sociaux (dont seniors)
- 450 m² de surface tertiaire

Correspondant à une trentaine de logements et de stationnement

- ◆ Maintien de la butte arborée ;

- ◆ Réaménagement de la portion de la route départementale en front de projet pour connecter l'écoquartier au reste du bourg, sécuriser les accès et développer les modes doux ;

- ◆ Report de la voiture en dehors des espaces d'habitation ;

- ◆ Intégration d'activités tertiaires pour créer une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle (seniors, crèche, artisanat, logements sociaux etc.) ;

- ◆ Création de lieux vecteur de sociabilité : espaces publics, jardins partagés... ;

- ◆ Conception d'un quartier inclusif et accessible à tous.

Cet aménagement comprend des travaux d'infrastructures à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'Opération. Dans le cadre de l'Opération, l'Aménageur sera chargé de réaliser les aménagements à l'intérieur de ce périmètre et prévus au programme tel qu'annexé au présent contrat.

ARTICLE 2. MISSION DE L'AMENAGEUR

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

1) Assurer la mission de pilotage stratégique en étroite liaison avec le concédant ;

Concession d'Aménagement – Commune de Saint Hilaire de Brethmas – SPL 30



2) Acquérir et gérer le foncier nécessaire à l'opération :

- ◆ Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
- ◆ Gérer sur les plans administratif, juridique, financier et fiscal les contrats de vente, de concession d'usage, de location de terrains et immeubles bâtis ;
- ◆ Procéder à toute division parcellaire utile à la réalisation du projet et à la commercialisation des terrains.

3) Procéder ou faire procéder à toutes études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, et notamment

- ◆ Définir et mettre en œuvre si nécessaire les études pré-opérationnelles (études foncières, diagnostics techniques et urbains, études topographiques, géologiques, archéologiques et de recherche de pollutions, etc.).
- ◆ Réaliser le dossier de réalisation et le Programme des Équipements Publics (PEP) de la ZAC qui devront être validés par les organes de pilotage de la concession avant d'être approuvés par l'instance délibérante du Concédant. Dans ce cadre, l'Aménageur devra recueillir l'accord des futurs gestionnaires des équipements projetés.
- ◆ Assurer les études opérationnelles nécessaires à la définition des procédures d'urbanisme opérationnelles adaptées à l'Opération.
- ◆ Proposer, le cas échéant, des modifications de programme d'aménagement de l'Opération,
- ◆ Assurer le montage opérationnel des différentes opérations qui pourraient voir le jour,
- ◆ et de mettre au point les différentes procédures administratives, études et documents techniques.

4) Solliciter en vue d'obtenir toute autorisation administrative au titre notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement nécessaire à la réalisation de sa mission ;

5) Participer, dans les conditions définies en accord avec le concédant, aux révisions ou modifications des documents d'urbanisme en rapport avec l'opération.

6) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Ville, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

7) De façon générale, réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage 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 ;

8) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Ville ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;

9) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- ◆ Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération
- ◆ Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- ◆ Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;



- ◆ Négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ; procéder à une gestion continue de la trésorerie de l'opération ; assurer la mise en place d'une comptabilité analytique par nature des différents mouvements financiers avec la gestion des engagements et des moyens de financement et d'une manière générale toutes les tâches relevant de l'ingénierie financière ; assurer les opérations de liquidation et la clôture de l'opération ;
 - ◆ Satisfaire aux modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet fournir chaque année un Compte Rendu Financier et d'Activités comportant les annexes énumérées à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme,
 - ◆ 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.
- 10) Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 28.2
- 11) Mettre en œuvre une démarche de qualité environnementales de l'opération. La démarche environnementale abordera à minima les aspects suivants : énergie, économie des ressources, réemploi des déchets de chantier, respect du site, évaluation et résorption des nuisances (bruit, qualité de l'air...), paysage et biodiversité, déchets/rejets, gestion des risques...

12) Préparer la clôture de l'opération de concession d'aménagement, objet des présentes.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement et ce dans les conditions définies à l'article 24.

ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT

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

- 1) 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 13 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- 2) 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 ;
- 3) Verser à l'Aménageur aux échéances convenues les participations et subventions au titre de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme conformément à l'article 15 et Annexe 3 ;
- 4) Céder à l'Aménageur les biens fonciers et immobiliers dont elle est ou sera propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, et ce y compris les biens fonciers acquis auprès de l'Etablissement Public Foncier ;
- 5) Autoriser l'Aménageur à réaliser, sur les terrains du concédant, les travaux d'aménagement préalables à une remise d'ouvrage ;
- 6) Donner son accord préalable sur les projets à tous les stades de leur avancement, dans le cadre des instances de gouvernance prévues à l'article 28.2 ;
- 7) Donner son agrément sur les conditions de vente des biens immobiliers ;
- 8) Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'Aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels
- 9) En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par la Caisse des Dépôts et consignation dans le cadre de l'AMI – Phase Réalisation et les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, Agglomération du Grand Alès, etc.) affectées spécifiquement à l'Opération, conformément aux dispositions

Concession d'Aménagement – Commune de Saint Hilaire de Brethmas – SPL 30

REÇU EN PRÉFECTURE

le 27/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_500-DE

Mod. 54030 - 04/22 - Fc (b) - Impression labellisée

IMPRIMERIE

l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;

- 10) Prononcer la clôture administrative de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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 la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'Aménageur de cette notification.

Sa durée est fixée à 6 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 suivantes. Six mois avant la date d'expiration de la concession, la partie la plus diligente doit notifier à l'autre sa demande motivée de prorogation de la concession.

Les parties sont convenues d'examiner le cas échéant toute évolution du calendrier prévisionnel de l'opération, lors de la présentation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) et de sa validation par le Concédant.

La concession d'aménagement expirera également 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. PROPRIÉTÉ 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.

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux, l'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes représentant le Concédant, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission et qui auront été expressément qualifiés de confidentiels.

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 concédante.



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

ARTICLE 7. MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

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

7.1. Maîtrise foncière communale

La cession des biens acquis antérieurement par la collectivité intervient au bénéfice de l'Aménageur sous la forme d'actes notariés en tenant compte notamment de la valeur estimée par les services fiscaux à savoir 539 797 € HT. La cession définitive de la commune à l'aménageur est prévue courant 2024.

7.2. Acquisitions amiables

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

La valeur vénale des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux. Lorsque le prix est supérieur à 10% de l'avis du directeur des services fiscaux, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après accord du Concédant.

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

7.3. Droit de préemption

Sans objet

7.4. Mise en demeure d'acquies 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 acquies 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.

7.5. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

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

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

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

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-24 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.6. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- ◆ 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 d'expropriation. L'Aménageur adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- ◆ 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 cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

ARTICLE 8. PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

- 1) Les équipements prévus à l'Annexe 2 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.
Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.
- 2) Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.
- 3) Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.
- 4) Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9. MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la Commande Publique.

Le Concédant sera représenté avec voix délibérative au sein des achats appelée à intervenir dans la procédure de passation pour le marché de Maîtrise d'œuvre et les marchés de travaux.

L'Aménageur devra traiter les marchés dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant. Enfin, une information annuelle des marchés et des avenants passés sera faite chaque année dans le Compte Rendu Annuel à la Collectivité.

ARTICLE 10. EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

- 1) L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement 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 ont pour mission d'avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont et 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.

- 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.
- 3) Le Concédant s'engage à autoriser par ailleurs l'Aménageur à occuper à titre gratuit son domaine public ou privé pour la réalisation des travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur conformément à l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques. L'Aménageur obtient les éventuelles autorisations complémentaires nécessaires auprès des concessionnaires et gestionnaire
- 4) Lorsque l'ouvrage réalisé relève de la compétence d'une autre personne que le Concédant, une convention fixe les modalités de participation de cette personne au suivi des travaux et des opérations de réception.

ARTICLE 11. INDEMNITÉS AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat et auxquels il est partie prenante. Il en tient informé le Concédant.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement avant l'expiration de celle-ci pour quelque cause que ce soit, est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 26 ci-après.

ARTICLE 12. MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

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.

2) L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, avant signature du compromis ou des promesses de vente, 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 la personne désignée à l'article 30 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 15 point 3 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur. Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour l'Aménageur 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.

- ◆ Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de

mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées : Ce cahier des charges sera présenté au comité technique prévu à l'article 28.2 ci-après.

- 3) 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 22 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, 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. REMISE DES OUVRAGES

- 1) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, 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. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait à la date à laquelle le Concédant était invitée par l'Aménageur à y procéder.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

- 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 de l'Aménageur.

- 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 ci-avant. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. 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.

- 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.

L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation. Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel ou qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.



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.

5) Dans tous les cas, à la remise des ouvrages au Concédant ou le cas échéant les concessionnaires de service public, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

◆ Identification de l'ouvrage – descriptif technique de l'ouvrage

◆ Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

◆ Le cas échéant, la participation du Concédant et les subventions versées par les collectivités ou groupements de collectivités affectées au financement selon les dispositions précisées en article 15 majorée le cas échéant de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

◆ de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

ARTICLE 14. ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération. Une fois les procédures de réception réalisées, l'ouvrage est remis dans les meilleurs délais à son futur gestionnaire.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 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. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil et pourront, s'il y a lieu, activer la garantie de parfait achèvement des ouvrages réalisés dans le cadre de la concession.

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

ARTICLE 15. FINANCEMENT DES OPERATIONS

15.1. Généralités

L'Aménageur assure le financement et la réalisation de l'opération d'aménagement sans transfert de risque économique au sens des dispositions des articles R*.300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme..

Il doit assurer l'équilibre de l'opération notamment par la perception des produits à venir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations et subventions et ainsi que des autres différents financeurs dans les conditions prévues par le bilan financier prévisionnel.

15.2. Participations financières publiques au coût de l'opération

Les modalités prévisionnelles de financement approuvées de l'opération d'aménagement s'équilibrent avec le versement des participations suivantes :

Le Concédant versera le montant de 708 000 € HT soit 849 600 € TTC au titre de la participation aux équipements publics (PE), destinés à être intégrés dans le patrimoine du Concédant. Cette participation fera l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées. L'Aménageur sollicite le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant prévu au bilan prévisionnel, éventuellement modifié par avenant, et tel qu'indiqué ci-dessus en fonction des tranches annuelles définies au bilan financier prévisionnel.

15.3. Révision des Participations du concédant

Le montant global de ces participations 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.

15.4. Subventions

Conformément à l'article L. 300-5, III, du code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement bénéficiera des subventions.

- La Caisse des dépôts et consignations versera une subvention d'un montant prévisionnel de 875 571 euros hors taxe, au titre du dispositif AMI .

Cette subvention est conditionnée à une décision d'un comité d'engagement. Dans l'hypothèse où cette subvention ne serait pas octroyée dans son intégralité ou en cas de refus d'enclencher la phase réalisation les parties sont convenues d'examiner les modalités permettant la continuité de l'opération dans les conditions définies à l'article 24 ci-après.

La Collectivité Concédante a identifié la mobilisation d'autres subventions et notamment auprès de la Région pour un montant de 180 000 €, du Département pour un montant de 135 965 € et de l'Agglomération Alès Cévennes pour un montant de 150 000€. L'Aménageur, conformément aux dispositions de la présente concession, est chargé des démarches pour obtenir le versement des subventions auprès des collectivités et organismes pouvant apporter leurs concours à la réalisation de l'opération. La Collectivité concédante effectuera toutes les diligences pour faciliter les demandes de l'Aménageur et que ce dernier perçoive directement les subventions.



Le bilan prévisionnel de l'opération est annexé aux présentes dans lequel est identifié le montant total prévisionnel des subventions (Annexe 3).

Les modalités de versement de ces subventions figurent dans le bilan financier annexé à la présente convention (Annexe 3).

Si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant en annexe 3, l'Aménageur s'engage à en tenir informé le Concédant et lui adresse, à ce titre, toutes les informations et les documents correspondants. Il sera fait application de la clause de réexamen prévue à l'article 24 de la présente convention.

L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération toute autre 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 d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. Dans ce cas, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) comportera une partie spécifique à la réédition des comptes de subventions versées en application de l'article L 300-5 III.

15.5. Octroi d'avance remboursable

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. Le montant, la durée, les conditions financières et les échéanciers de versement et de remboursement des avances sont précisés par une convention particulière conclue entre l'Aménageur et le Concédant et approuvée par l'organe délibérant de celui-ci.

L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

ARTICLE 16. COMPTABILITÉ – 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.

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 3:

- ◆ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
- ◆ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,

- ◆ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.6,
- ◆ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- ◆ le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 15 de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

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.

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.

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

ARTICLE 17. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 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.

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

- ◆ en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en Annexe 2 des présentes, les frais résultant 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 l'Aménageur de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19 ci-après.
- ◆ en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, 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 à l'article 15 ci-avant.

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 et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 15 (point 4) ci-avant.

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



ARTICLE 18. GARANTIE DES EMPRUNTS

- A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, la Collectivité accorde 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 le respect de l'article L. 2252-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.
- 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 16 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.
- Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 17 que 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 ses 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 19. MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR

- 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.
- 2) Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :
 - ◆ Pour les missions de suivi, de pilotage et de conduite de l'opération d'aménagement, un montant forfaitaire égal à 15 000€ HT par an.
 - ◆ Pour les tâches d'études pré-opérationnelles et opérationnelles, un montant forfaitaire égal à 15 000 € HT à l'approbation du dossier de réalisation initial
 - ◆ un montant forfaitaire égal à 7 500 € HT lors des modifications du dossier de réalisation initial approuvé par la collectivité

Les rémunérations précitées sont révisables annuellement par application de la formule :

- $P1 = P0 \times (0,15 + 0,85 \times Im/I0)$
- où :
- P1 = prix révisé
- P0 = prix d'origine
- I0 = Synt révisé relatif au mois d'origine
- Im = index Synt révisé du dernier mois de l'année considérée
- La révision définitive des prix s'opère sur la base de la dernière valeur d'index publiée au moment de l'application de la formule.



- L'index de référence choisi en fonction de sa structure pour représenter l'évolution du prix des prestations faisant l'objet de l'accord-cadre est l'index SYNTEC révisé.
- Aucune variation provisoire ne sera effectuée.
- ◆ Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 3% des dépenses HT de travaux, honoraires et dépenses liées.
- ◆ Pour les tâches d'acquisition, 3% des dépenses d'acquisitions en ce compris les frais ;
- ◆ Pour les tâches de commercialisation prévues, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 5 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail. L'imputation au compte de l'opération de la rémunération des tâches de commercialisation se fera selon l'échéancier suivant :
 - 70 % à la signature du pré-contrat (compromis, promesse, ...)
 - 30 % à la signature de l'acte authentique

En cas de non réalisation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 70% perçu à la signature du pré-contrat comme il est indiqué ci-dessus, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées.

- ◆ Pour les missions de gestion financière et comptable de l'opération, la rémunération de l'Aménageur est fixée à 5 ‰ du total des mouvements de fonds, débits et crédits constatés sur les comptes de liaisons de l'opération et figurant dans les écritures de la société.
 - ◆ Pour le montage des dossiers de subventions autre que celles prévues à la présente concession d'aménagement (Subvention AMI – Phase réalisation), un forfait de 7 000€ HT par dossier de demande de subvention, rémunération conditionnée à l'octroi de la subvention.
 - ◆ Pour la gestion des subventions : un forfait de 6 000€ HT par an à compter de 2024. Ce montant sera révisable dans la formule définie ci-avant. Cette rémunération sera révisable selon la formule ci-avant.
 - ◆ Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 15 000 € HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération. Cette rémunération sera révisable selon la formule ci-avant.
- 3) Il est ici précisé que la fiscalité applicable au traité de concession peut engendrer des charges supplémentaires pour l'Aménageur. Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération de l'Aménageur sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable de l'Aménageur, la taxe sur les salaires issus de l'impact de l'opération sur le prorata général de la société, ainsi que la taxe sur le chiffre d'affaires. D'une manière générale, tout nouvel impôt ou taxe qui serait dû par l'Aménageur du fait de la fiscalité applicable à l'opération sera porté intégralement au bilan de l'opération d'aménagement. Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au point 2 ci-dessus du présent paragraphe à partir des éléments comptables de l'exercice considéré. Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 17.
- 4) Les montants forfaitaires ou pourcentage 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 et notamment :
- ◆ Dans le cas où la durée de la concession serait supérieure à celle prévue à l'article 4.
 - ◆ Dans le cas d'une modification de programme ayant des impacts sur les modalités et la consistance d'exécution des missions de l'Aménageur.



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

ARTICLE 20. EXPIRATION DE LA CONCESSION À 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 15 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.
- Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

ARTICLE 21. RACHAT – RÉSILIATION – DÉCHÉANCE – RÉOLUTION

21.1. Résiliation amiable

- La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

21.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

- 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. Le contrat pourra également être résilié pour motif d'intérêt général, 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.

- Le Concédant pourra résilier la présente concession pour motif d'intérêt général, dans l'hypothèse où la subvention de la Caisse des Dépôts et Consignation ne serait pas octroyée ou octroyée partiellement et que les parties n'ont pas réussi en application de l'article 24 à rétablir l'équilibre du contrat.

21.3. Résiliation pour faute - déchéance

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

21.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

- Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, 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 23 ci-après.

21.6. Autres cas de résiliation

La présente concession pourra être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si un ou plusieurs recours (formé(s) par une autre partie que le Préfet) sont engagés devant le Tribunal Administratif de Nîmes, susceptible(s) de bouleverser l'économie générale du contrat ou de l'opération.

La volonté commune des parties étant de mener à son terme l'opération concédée, celles-ci s'engagent à rechercher ensemble, préalablement à une éventuelle décision de résiliation de la concession, toute solution permettant la réalisation de l'opération. A cette fin, il sera fait application des dispositions suivantes.

A compter de la transmission par le Tribunal Administratif de Nîmes du ou des recours engagés à l'encontre de la concession d'aménagement et/ou d'un ou plusieurs éventuels avenants à la concession, et/ou du programme des équipements publics, le Concédant devra informer l'Aménageur de l'existence de ce ou ces recours, dans l'hypothèse où l'Aménageur ne serait pas partie à l'instance, en lui en transmettant une copie.

Les parties se réuniront alors pour examiner ensemble la pertinence des moyens développés à l'appui de ce ou ces recours.

Dans l'hypothèse où une des deux parties jugerait que ce ou ces recours serai(en)t susceptible(s) de bouleverser l'économie générale du contrat ou de l'opération, elle pourra demander à l'autre par courrier recommandé avec accusé de réception, la mise en œuvre du présent article.

La réception de ce courrier fera courir un délai de six mois durant lequel les parties devront rechercher ensemble toute solution permettant la poursuite de l'opération. Si elles n'y sont pas parvenues à l'expiration de ce délai, chacune d'entre elle pourra demander la résiliation de la présente concession.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs nouveaux moyens étai(en)t développés dans des écritures nouvelles produites en justice, et où une des deux parties jugeait que ce ou ces recours serai(en)t susceptible(s) de bouleverser l'économie générale du contrat ou de l'opération, elle pourra demander à l'autre par courrier recommandé avec accusé de réception, la mise en œuvre du présent article.

La réception de ce courrier fera courir un délai de six mois durant lequel les parties devront rechercher ensemble toute solution permettant la poursuite de l'opération. Si elles n'y sont pas parvenues à l'expiration de ce délai, chacune d'entre elle pourra demander la résiliation de la présente concession.

En cas de résiliation, il sera fait application des dispositions de l'article 23.3 des présentes, étant précisé que l'Aménageur ne percevra aucune indemnité au titre du manque à gagner consécutif à la cessation anticipée de la concession.

21.7. Subrogation

Le Concédant sera subrogé à l'Aménageur dans tous les droits, garanties, et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

Le Concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail.

Le Concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date ;

Sur demande expresse du Concédant, et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Ville, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par la Ville ;

Le Concédant sera seul habilité à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.



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

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, 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.

- 1) Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 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 15.2.2 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.
- 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 à la valeur vénale, en référence notamment 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.
- 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 à la valeur vénale, en référence notamment 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.
- 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.

- 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 23.3 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 13 ci-avant.

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

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

23.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, 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 19.2 ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 19.2 ci-dessus.

23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, 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 26 sur les pénalités.



23.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

- ◆ L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par 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.

23.2.2 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.

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

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

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- ◆ sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- ◆ sur le manque à gagner subi par l'Aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à une somme forfaitaire de 15 000 € correspondant au sommes dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat et ce en sus des 15 000 € de liquidation (Cf article 19 point 2). Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 21.3.

23.3.2 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.

23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21 (point 3)

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

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

23.4. Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par 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, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

23.5. Sort du « boni d'opération »

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 23.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 23.3 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 Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 24. EXECUTION DU CONTRAT – ÉVOLUTION DU CONTRAT – CLAUSES DE RÉEXAMEN

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 prévisionnel global de l'opération (Annexe 2) et du bilan financier prévisionnel joint (Annexe 3)

Le présent Contrat étant une concession d'aménagement ne transférant pas un risque économique, au sens des articles R. 300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme, les parties s'engagent à examiner chaque année notamment dans le cadre du comité de pilotage 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 feront l'objet d'avenants au contrat.

2) Le montant de la participation prévue à l'article 15 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus et l'annexe 2, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat. Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

3) Quoiqu'il en soit, les parties s'engagent pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, à réexaminer les conditions financières de la Concession notamment dans les cas suivants :

- ◆ En cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la convention,

- ◆ les conséquences financières des éventuelles prescriptions d'archéologie préventive ou des risques du sol, notamment des pollutions, ne sont pas prises en compte dans le cadre du présent contrat. De ce fait, en cas de survenance de l'une ou l'autre de ces hypothèses, les Parties se concerteront afin d'apporter au bilan de l'Opération et, en tant que de besoin, au présent contrat, les adaptations nécessaires.

- ◆ Si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues par l'Aménageur s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant à l'article 15 ;

- ◆ Si le planning de réalisation est modifié à la demande du Concédant de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en annexe 3 ;

- ◆ En cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en annexe 3 ;

- ◆ Modification substantielle, à la hausse ou à la baisse, du volume des droits à construire ;

- ◆ Réduction des recettes de cession, y compris les impacts financiers dus à des retards de commercialisation ou de crise du marché immobilier ;

- ◆ Non agrément d'un acquéreur dans le cadre d'une cession d'un terrain ;

- ◆ Modification du taux d'intérêt des emprunts tel qu'indiqué dans l'Annexe 3.

- ◆ Modification du programme des équipements publics ou de leurs conditions de financement

- ◆ Modification des conditions d'acquisition des Biens immobiliers par rapport à celles prévues au bilan financier prévisionnel joint en annexe 3 ;

- ♦ Et plus généralement, toutes autres sujétions d'exécution ou prescriptions de nature à remettre en cause l'équilibre financier de la convention

Si un ou plusieurs des événements devaient se produire, les parties s'engagent à en examiner les conséquences afin d'adapter les clauses de la concession pour retrouver un équilibre (reprise du programme de l'opération, planning, modalités de réalisation, conditions financières) au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération. L'Aménageur produira les justifications nécessaires. Sur cette base, le Concédant s'engage à étudier toute solution envisageable pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties

Le réexamen des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

ARTICLE 25. INTÉRÊTS 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, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 26. PÉNALITÉS

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

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL)	50 € par jour de retard après mise en demeure préalable
Manquement à toute obligation visée au présent contrat et à ses annexes	200 € par manquement après mise en demeure préalable

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 comme précisé à l'article 11 ci-avant.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution du 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. Ces sommes ne peuvent en aucun cas être portées au compte de l'opération.

ARTICLE 27. CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans la mesure où la concession d'aménagement a été conclue entre la commune et une structure sur laquelle elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, tout cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'Aménageur est interdit.

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

ARTICLE 28. MISE EN PLACE DU CONTRÔLE ANALOGUE

28.1 – Désignation des représentants du Concédant et de l'Aménageur

4.1. La Commune de Saint Hilaire de Brethmas désigne son Maire avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter le pouvoir pour l'exécution de la présente convention, et notamment pour donner l'accord sur les avant-projets et projets d'exécution, pour donner son accord sur les attributaires des terrains, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrage qui le concerne. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation et en informera l'Aménageur par tous moyens de son choix.

4.2. L'Aménageur désigne comme interlocuteur du Concédant pour toutes questions soulevées dans le cadre de la mise en œuvre de la concession le directeur Général Délégué

Toute modification de cette désignation devra être notifiée au représentant du CONCEDEANT identifié au paragraphe précédent, par mail ou courrier simple.

28.2 – Les instances mises en place dans le cadre du contrôle analogue

Ces instances doivent permettre d'assurer en tout temps une information exhaustive du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération ; les interventions de l'Aménageur seront réalisées en relation permanente avec le Concédant.

Le règlement de la SPL prévoit un certain nombre d'actions à mener et précise que chaque contrat fait l'objet d'un dispositif organisant le contrôle analogue de la Collectivité sur la SPL30. Dans l'objectif de la mise en œuvre de ce contrôle analogue, les parties conviennent de :

- ♦ La création d'organes de concertation entre l'Aménageur et le Concédant afin de garantir un pouvoir d'initiative, d'orientation et de maîtrise de la Collectivité sur le projet
- ♦ La mise en œuvre d'un travail partenarial continu sur des thématiques jugées stratégiques par les deux parties afin de garantir l'efficacité et l'efficience de l'opération.
- ♦ Le cas échéant, la mise en place de réunions techniques spécifiques dont l'ordre du jour et la périodicité seront définis d'un commun accord entre l'Aménageur et le Concédant.

A ce titre :

- ♦ Il est institué un Comité technique pour l'opération objet de la présente concession en vue de mettre en œuvre les actions nécessaires au bon déroulement de l'opération, garantir la cohérence et la coordination des différents intervenants.
- ♦ Il est institué un comité de pilotage afin de prendre les décisions nécessaires aux choix stratégiques de l'opération, fixer les objectifs, valider les orientations, les phases clés de l'opération et contrôler le déroulement financier.

Composition du Comité Technique :

- ♦ Le Maire ;
- ♦ La Directrice Générale des Services ;
- ♦ 1er adjoint délégué aux finances ;
- ♦ L'adjointe déléguée au CCAS, aux anciens combattants et aux seniors ;

- ◆ L'Adjoint délégué à l'urbanisme ;
- ◆ Le Directeur Général Délégué de la SPL30 ;
- ◆ 2 Représentants de la SPL30.

Attributions du Comité Technique :

Le Comité Technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer. Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée à la SPL au choix du concédant ou de l'Aménageur.

Le comité technique permet les échanges avec les services de la collectivité et traduit le contrôle de la collectivité sur le déroulé technique de l'opération. Ce comité aura notamment pour missions les tâches suivantes :

- ◆ Examiner les avant-projets
- ◆ Emettre des recommandations sur le déroulement technique des travaux de l'opération,
- ◆ Faire des demandes d'études particulières,
- ◆ Faire des diagnostics financiers de l'opération,
- ◆ Traiter des participations financières à l'opération,
- ◆ Valider les phases techniques des travaux de l'opération...

Le comité peut inviter à ses séances toute personne qu'il jugera qualifiée.

Le Comité de Pilotage

Composition du Comité de Pilotage :

- ◆ Le représentant légal de la commune de Saint Hilaire de Brethmas
- ◆ Le Président Directeur Général de la SPL 30
- ◆ Le Directeur Général Délégué de la SPL 30

Attributions du Comité de Pilotage :

Le Comité de Pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera.

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPL, il est institué pour cette opération, un Comité de Pilotage. Ce comité, de par sa composition, incarnera le contrôle structurel de la collectivité sur le suivi de l'opération engagée. Ce comité sera présidé par le Maire de Saint Hilaire de Brethmas.

Ce comité veille à l'exécution optimale de la concession d'aménagement :

- ◆ En impulsant et suivant les actions stratégiques,
- ◆ En prenant toute décision nécessaire à la bonne exécution de la concession, sur la base des bilans d'étapes présentés à chaque réunion par la SPL30 (bilans identifiant les difficultés éventuelles ainsi que les modalités prévisionnelles de réalisation à venir),
- ◆ En contrôlant et validant les phases prévues à l'annexe 4,
- ◆ En analysant chaque année le Compte Rendu Financier et d'Activités établi par l'Aménageur en application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme et les conditions d'exécution de la présente concession 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

Les décisions du comité sont prises à la majorité de ses membres, son président a voix prépondérante. Le comité peut inviter à ses séances toute personne qu'il jugera qualifiée. Ces invités n'ont pas voix délibératives.



ARTICLE 29. INTERPRÉTATION

- Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.
- En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 30. RÈGLEMENT DES LITIGES

- Tout litige né entre la Collectivité et l'Aménageur au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Nîmes. Cependant et préalablement à toute saisine dudit Tribunal, les parties ont obligation d'engager une voie amiable, par voie de conciliation.

Fait à Saint Hilaire de Brethmas

Le

- En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Directeur Général Délégué

Vincent DELORME

Pour la Collectivité concédante

Le maire peut donner délégation



Annexe 0 : Délibérations de la commune (création de la ZAC, bilan de la concertation et désignations de l'Aménageurs.

- Délibération n° 2023/13 relative au bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté « La Diane » sur le territoire de la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas ;
- Délibération n°2023/14 relative à l'approbation du dossier de création de la zone d'aménagement concerté « La Diane » sur le territoire de la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas ;
- Délibération n°2023/ : Ppprouvant la concession d'aménagement et autorisant la signature de la concession d'aménagement avec la SPL 30
- PV du Conseil d'administration de la SPL30 du 20/02/2023 autorisant la signature de la présente de concession

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Programme des constructions et des équipements publics

Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 4 : Planning prévisionnel

Annexe 5 : Dossier de création de la ZAC

