

Accusé de réception en préfecture
021-242100410-20110421-2011-04-21_034-DE
Date de signature : 22/04/2011
Date de réception : 22/04/2011
Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 21 avril 2011

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 14 avril 2011

Publié le 22 avril 2011

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 60

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 19

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. André GERVAIS	M. François NOWOTNY
M. Jean ESMONIN	M. Benoît BORDAT	Mme Christine MASSU
M. Gilbert MENUT	M. Joël MEKHANTAR	M. Michel FORQUET
Mme Colette POPARD	M. Christophe BERTHIER	M. Claude PICARD
M. Rémi DETANG	Mme Christine DURNERIN	M. Gaston FOUCHERES
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Nelly METGE	M. Pierre PETITJEAN
M. José ALMEIDA	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE	Mme Claude DARCIAUX
M. François DESEILLE	Mlle Christine MARTIN	M. Nicolas BOURNY
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Marie-Josèphe DURNET-	M. Philippe GUYARD
M. Patrick CHAPUIS	ARCHEREY	M. Gilles MATHEY
M. Michel JULIEN	M. Mohammed IZIMER	M. Jean-Claude GIRARD
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Hélène ROY	Mme Françoise EHRE
M. Gérard DUPIRE	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Patrick BAUDEMENT
Mme Catherine HERVIEU	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Geneviève BILLAUT
M. François-André ALLAERT	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Murat BAYAM
Mlle Badiaâ MASLOUHI	M. Jean-Yves PIAN	M. Michel BACHELARD
M. Yves BERTELOOT	Mlle Stéphanie MODDE	M. Gilles TRAHARD
M. Patrick MOREAU	M. Alain LINGER	Mme Noëlle CABBILLARD.
M. Dominique GRIMPRET	M. Louis LAURENT	
M. Didier MARTIN	M. Roland PONSAA	

Membres absents :

M. Franck MELOTTE	M. Jean-François DODET pouvoir à M. Patrick CHAPUIS
M. Philippe BELLEVILLE	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Norbert CHEVIGNY	M. Jean-Claude DOUHAI pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
	M. Jean-Paul HESSE pouvoir à M. Murat BAYAM
	M. Alain MILLOT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
	M. Philippe DELVALEE pouvoir à Mlle Stéphanie MODDE
	Mme Anne DILLESEGER pouvoir à M. Yves BERTELOOT
	M. Georges MAGLICA pouvoir à M. François REBSAMEN
	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à Mme Colette POPARD
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à Mme Nelly METGE
	Mlle Nathalie KOENDERS pouvoir à M. Didier MARTIN
	M. Alain MARCHAND pouvoir à Mme Hélène ROY
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mlle Badiaâ MASLOUHI
	M. Philippe CARBONNEL pouvoir à M. Patrick MOREAU
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
	M. Jean-Philippe SCHMITT pouvoir à M. Nicolas BOURNY
	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE pouvoir à M. Gilles MATHEY
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Gilbert MENUT.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**Technopôle Agro-Environnement de Bretenière " AgrOnov " - Convention de concession avec la SPLAAD**

La Communauté de l'Agglomération Dijonnaise (collectivité concédante), en partenariat avec le Conseil régional de la Bourgogne et le Conseil général de la Côte d'Or, porte l'ambition de développer un Technopôle Agro-Environnement dénommé AgrOnov, centré sur l'agriculture à haute valeur environnementale, sur l'ancien site de recherche de l'INRA (20 ha) à Bretenière, acquis par le Grand Dijon en mars 2008.

Ce Technopôle a pour objectif l'accueil et le développement d'entreprises innovantes en leur permettant l'expérimentation et en s'appuyant sur la recherche, la formation et le transfert de technologies.

Il est situé à Bretenière, au Sud du Grand Dijon. Il est desservi au Nord par la RD 968, à l'Est par la rue du Canal, à l'Ouest par la rue de la Distillerie et se situe en face de la zone d'activités de La Plucharde.

Le périmètre d'étude, objet de la présente concession d'aménagement, concerne une emprise d'environ 11,6 ha, comprenant les bâtiments de bureaux, les serres et les terrains identifiés comme pouvant accueillir des constructions neuves.

Pour développer ce « cluster » spécialisé en agro-environnement, l'aménagement du site est nécessaire afin notamment :

- d'accompagner la réhabilitation des bâtiments existants et démolir les bâtiments non conservés ;
- de proposer des terrains pour l'accueil de constructions neuves en complément de l'offre existante ;
- de réaliser l'aménagement paysager du site ;
- de permettre la mutualisation de certains équipements (parking, chaufferie) ;
- d'accueillir les chambres d'agriculture sur le site et un bâtiment de services ;
- d'assurer une viabilisation complète du site ;
- d'améliorer l'accessibilité du site.

En application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, il est proposé de confier à la SPLAAD les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La présente concession d'aménagement est une convention de prestations intégrées s'inscrivant dans le cadre des relations « in house » entre la SPLAAD et son actionnaire qu'est la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise. Elle est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions sous le contrôle de la Collectivité.

L'aménagement des 11,6 ha comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession. Il convient de noter que ces travaux seront calibrés de manière à prendre en compte l'extension éventuelle de la zone au nord.

L'Aménageur aura en charge de :

- Acquérir la propriété ;
- Gérer les biens acquis ;
- Procéder à la réalisation des études de faisabilité ;

- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation des projets ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion des opérations.

La convention de prestations intégrées est conclue pour une durée de 10 ans.

Vu l'avis de la Commission et du Bureau,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **de désigner** la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise comme concessionnaire d'aménagement de l'opération « Technopôle Agro-Environnement de Bretenière « AgrOnov », afin qu'elle en assure la mise en oeuvre ;
- **d'approuver** le projet de convention de prestations intégrées à passer entre le Grand Dijon et la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise, ci-annexé, et **autoriser** le Président du Grand Dijon à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ;
- **d'autoriser** le Président du Grand Dijon à signer la convention définitive, ainsi que tout acte à intervenir pour son application ;
- **d'autoriser** la SPLAAD à percevoir directement les subventions susceptibles d'être accordées pour le financement de l'opération.



COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

TECHNOPOLE AGRO-ENVIRONNEMENT DE BRETENIERE

**CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGREES FIXANT LES CONDITIONS
PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA S.P.L.A DE L'AGGLOMERATION
DIJONNAISE POUR LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE DANS
LE CADRE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

**ENTRE LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE ET
LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**

-SPLAAD-

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

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

**SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE**

AMÉNAGEURS DURABLES



CONCESSION D'AMENAGEMENT

Entre

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DIJON, représentée par son Président, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 2011

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

D'une part,

Et

La Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise S.P.L.A.A.D., Société Anonyme au capital de 465.000 €, dont le siège social est situé au GRAND DIJON, Communauté d'Agglomération – 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON et les bureaux 8, avenue Jean Bertin – CS 77418 – 21074 DIJON CEDEX, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

représentée par son Directeur général, Monsieur Thierry LAJOIE, habilité aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 22 juillet 2009,

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

D'autre part.

.....	4
ANNEXE 1 – PERIMETRE DE L’OPERATION	4
OBJET DE L’OPERATION.....	8
MISSION DU CONCESSIONNAIRE.....	9
ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ ET OPÉRATIONS NON PRÉVUES A LA PRÉSENTE	
CONCESSION.....	11
DATE D’EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT	12
PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	13
ASSURANCES.....	13
MODALITES D’ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	14
PRESENTATION DES AVANT-PROJETS.....	17
MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE.....	18
EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L’OPERATION.....	18
INDEMNITES AUX TIERS.....	19
MODALITES DE CESSON, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	19
CONVENTIONS D’ASSOCIATION.....	21
REMISE DES OUVRAGES.....	21
ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	23
FINANCEMENT DES OPERATIONS	24
COMPTABILITE, COMPTES RENDUS ANNUELS	27
PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	28
GARANTIE D’EMPRUNTS	29
MODALITES D’IMPUTATION DES CHARGES DE L’AMENAGEUR	29
EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	33
RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	33
CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT.....	35
CONSEQUENCES FINANCIERES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT.....	37
MISE EN OEUVRE DU "CONTROLE ANALOGUE".....	41
EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION.....	44
INTERETS MORATOIRES.....	45
PENALITES.....	45
PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	45
CESSION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT.....	45
DOMICILIATION.....	45
INTERPRETATION.....	46
DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	46
REGLEMENT DES LITIGES	46

ANNEXE 1 – PERIMETRE DE L’OPERATION

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

La communauté d'agglomération du Grand Dijon (collectivité concédante), en partenariat avec le Conseil Régional de la Bourgogne et le Conseil Général de la Côte d'Or, porte l'ambition de développer un Technopôle Agro-Environnement (TAE) centré sur une nouvelle forme d'agriculture associant respect de l'environnement (Agriculture à haute valeur environnementale) et performance économique, sur l'ancien site de recherche de l'INRA, à Bretenière, acquis par le Grand Dijon en mars 2008.

Ce TAE a pour vocation d'accompagner la promotion de projets économiques et scientifiques innovants, s'appuyant sur une démarche technopolitaine de rassemblement sur un même lieu des structures de recherche, de formation secondaire, professionnelle, supérieure et continue des entreprises.

Les transferts de technologie et le développement de projets innovants seront favorisés en particulier grâce aux atouts suivants :

- La mise à disposition d'infrastructures – bureaux, laboratoires, serres...
- Les ressources d'accompagnement de projets et d'entreprises et les ressources scientifiques et d'expérimentation – présence au sein du TAE d'une plateforme technologique dédiée unique en France, plateforme de prestations de services de recherche et de développement (Projet labellisé par l'Etat fin 2008)
- La construction d'un environnement propice au développement de projets innovants - la présence de structures administratives et techniques liées au domaine d'activités du TAE telles que les Chambres d'agriculture

Ce Technopôle, au cœur de la filiale d'excellence bourguignonne, a pour objectif le développement d'entreprises innovantes. Il s'appuie sur la recherche et la formation et a trois grandes missions :

- Accompagner la promotion de projets économiques et scientifiques innovants par l'accueil d'entreprises et d'institutions œuvrant dans le champ du Technopôle (recherche publique et privée, startups ou plus grandes structures, etc.)
- Faciliter la formation diplômante et continue liée à l'agroenvironnement, ainsi que les contacts et échanges entre la recherche et le monde agricole et industriel (développement de partenariats, études prospectives, etc.)
- Créer un lieu d'élaboration de références et d'expérimentation en s'appuyant sur les hectares du site, les serres d'expérimentation et en partie sur les terrains agricoles disponibles à proximité (en liaison avec le domaine expérimental de l'INRA).

L'ancien site de recherche de l'INRA est situé à Bretenière, au Sud du Grand Dijon. Il est desservi au Nord par la RD 968, à l'Est par la rue du Canal, à l'Ouest par la rue de la Distillerie et se situe en face de la zone d'activité de La Plucharde.

Le périmètre d'étude de l'opération s'inscrit sur environ 11,6 ha. Ce site comprend notamment des bâtiments de bureaux, des serres et des terrains identifiés comme pouvant accueillir des constructions neuves.

Pour mener à bien cette opération, l'aménagement du site est nécessaire en vue d'accompagner la réhabilitation de certains bâtiments, la démolition d'une partie du bâti existant et l'accueil de nouvelles constructions.

⇒ Pour ce faire, la Collectivité a décidé :

1. Par délibération en date du _____ de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « *l'opération* » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du _____ de désigner la S.P.L.A.A.D. en qualité d'Aménageur et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

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

3. Les objectifs d'aménagement projetés, à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement « TAE Bretenière », sont précisés à l'article 1 de la présente concession d'aménagement.

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

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

La présente concession d'aménagement est une convention de prestations intégrées s'inscrivant dans le cadre des relations « in house » entre la SPLAAD et son actionnaire qu'est la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise. Elle est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité dans le cadre du dispositif du contrôle analogue pluri-global défini à l'article 25.

La présente concession est menée aux risques et périls du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 16 et 24.

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. La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

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

OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite "TAE Bretenière", dont le principe, le programme, et la délimitation ont été définis et arrêtés par délibération du conseil communautaire du 2011.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre global de 11,6 ha environ figurant sur le plan joint en Annexe 1 de la présente concession. Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant des bâtiments de bureaux réhabilités, des serres et des terrains identifiés comme pouvant accueillir des constructions.

Les objectifs définis par la collectivité pour ce projet, tels qu'ils résultent d'études de définition réalisées antérieurement, projettent les intentions suivantes :

En général,

- Développer un « cluster » spécialisé en agroenvironnement,
- Accompagner la réhabilitation des bâtiments existants et démolir les bâtiments non conservés,
- Proposer des terrains pour l'accueil de constructions neuves en complément de l'offre existante.

En particulier,

- Réaliser l'aménagement paysager du site,
- Permettre la mutualisation de certains équipements (parking, chaufferie),
- Accueillir les chambres d'agriculture sur le site, un bâtiment de services et d'autres implantations
- Assurer une viabilisation complète du site
- Améliorer l'accessibilité du site.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier ou à réhabiliter à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Il convient de noter que les travaux réalisés devront permettre également le développement d'une éventuelle extension future de la zone au Nord.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement dont les montants seront précisés ultérieurement venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou 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 les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

b) **Procéder à la réalisation des études de faisabilité** qui permettront de définir les conditions de réalisation administrative, technique, environnementale et financière des secteurs opérationnels.

A l'issue de ces études de faisabilité, la décision d'engager ou non la phase opérationnelle sera prise par délibération de l'organe délibérant de la collectivité concédante et du conseil d'administration de la Société Publique Locale d'Aménagement.

S'il n'est pas donné suite à l'opération, la collectivité sera tenue de rembourser tous les frais engagés au titre de ce dernier, notamment pour l'acquisition des terrains ou la réalisation des études de faisabilité.

c) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation des projets, *et notamment* :

- L'élaboration du projet d'aménagement sur la base, le cas échéant, des études d'intention préalables effectuées par les services du GRAND DIJON et leurs prestataires associés,
- L'élaboration et la préparation des dossiers liés aux choix de la procédure d'urbanisme si nécessaire et de l'ensemble des procédures administratives et réglementaires inhérentes aux opérations,
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de déconstruction, d'aménagement et de construction,
- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité sur le territoire de laquelle se réalise l'opération, pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant les programmes des secteurs opérationnels sur les périmètres définis.
- Procéder à la déconstruction des bâtiments existants nécessaires à la réalisation des secteurs opérationnels.
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres aux opérations destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- De façon générale, réaliser tous les équipements concourant aux opérations globales d'aménagement, intégrés au programme de chacune des opérations en conformité avec les bilans prévisionnels,
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- Dans l'hypothèse d'une ZAC, négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Communauté d'agglomération dijonnaise et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code.

- De façon générale, l'aménageur veillera à déterminer si une procédure d'urbanisme est nécessaire et si oui laquelle est la plus adaptée au contexte de l'opération.

d) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion des opérations**, et notamment :

- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme des opérations
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation des zones, liées à la conduite des opérations d'aménagement,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin des opérations, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement des opérations.

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

ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ ET OPÉRATIONS NON PRÉVUES A LA PRÉSENTE

CONCESSION

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

- a) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics sur, le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

- b) S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- c) Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.
- d) Céder à titre onéreux ou gratuit à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- e) Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés 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 avant projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.
- f) En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, Communauté d'Agglomération etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- g) Consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement à la mise en place d'une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisées pour permettre l'implantation de nouvelles constructions dans le périmètre de l'opération conformément aux dispositions des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, afin de tenir compte de son impact dans le bilan global de l'opération.
- h) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.
- i) Pour les travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire, telle que définie à l'article 2 ci-dessus, envisager de confier à l'Aménageur, en application de l'article R. 321-20 du Code de l'Urbanisme par la collectivité concédante des conventions de mandat. Le financement, assuré par le mandant, des opérations particulières faisant l'objet du présent article et la rémunération de la SPLA y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

DATE D'EFFET ET DUREE 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 le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 10 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera 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.

PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

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.

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

MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION 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 2a) de la présente concession d'aménagement.

7.1 Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

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

7.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité délègue à l'Aménageur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre d'Etude tel que délimité au plan joint en Annexe 1. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

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

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

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

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

7.4 Déclaration d'utilité publique

7.4.1 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 la S.P.L.A.A.D.

Dans le cas où aucun accord amiable n'aurait pu intervenir entre les propriétaires et l'aménageur pour les terrains situés dans le périmètre d'Etude, la S.P.L.A.A.D. pourra elle-même, après accord de la Collectivité, mettre en œuvre une procédure d'expropriation.

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.

7.4.2 Acquisition des biens expropriés par la Collectivité

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

Les immeubles expropriés par le Concédant sont cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du code de l'expropriation, le présent contrat, compte tenu notamment de son article 12, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L. 21-4 du code de l'expropriation.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

7.5.1 L'Aménageur présentera chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

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

7.5.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel qui sera approuvé par le Concédant, l'Aménageur l'en informera afin, le cas échéant, de modifier les conditions financières de l'opération.

7.6 Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission d'aménageur, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

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

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

PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

8.1 Les équipements et aménagements prévus aux articles 2c) 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.

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

8.3 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.

8.4 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du présent 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.

MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES 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 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 complété par le décret 2008 -1334 du 17 décembre 2008.

Le Concédant sera représenté avec voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

10.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

10.3 Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements nécessaires à la réalisation de l'opération.

INDEMNITES AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 23.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 28 ci-après.

MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.2 L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 33 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan financier prévisionnel, la participation du Concédant prévue à l'article 16-4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

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

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

12.3 Les modalités de cession ou de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement de ces derniers par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.
- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur du périmètre opérationnel être approuvé par le Président de la communauté de l'agglomération dijonnaise conformément à l'article L. 311-6 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.

12.4 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus, constituent des biens de reprise pouvant revenir à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de 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.

CONVENTIONS D'ASSOCIATION

Si la procédure retenue pour la réalisation de l'opération est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et s'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2c).

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 12.3 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

REMISE DES OUVRAGES

14.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres ou paysagers, les équipements et les réseaux, appartiennent à cette dernière au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des ouvrages ou parties d'ouvrage, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages, qui auront lieu au plus tôt lors de la réception de ces derniers et donneront lieu à la signature d'un procès-verbal de remise d'ouvrage valant acceptation de la mise en exploitation. 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 et notifiée par l'Aménageur à la Collectivité.

Les concessionnaires de service public, les syndicats mixtes 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.

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

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

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

- 14.4** L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics et les espaces libres dès leur ouverture au public, pour les réseaux dès leur mise en exploitation, pour les aménagements paysagers à l'issue de la période couvrant la garantie de reprise des végétaux.

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.

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

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet Hors Taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),

- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. Participation éventuellement due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 16.4 ci-après, majorée de la TVA.

ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

Postérieurement à la date d'achèvement telle que définie à l'article 14.4 et avant la cession par acte authentique de la propriété des ouvrages, et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

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

FINANCEMENT DES OPERATIONS

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

16.2 L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre opérationnel, si et seulement si ils font l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

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

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

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

Si le Concédant réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan annexé au dossier de réalisation de Z.A.C., la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 16.4 ci-après, sera augmentée de la différence entre, le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul, et la participation effectivement payée par le constructeur.

16.3 L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme 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 au 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.

16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation par secteurs opérationnels sera fixée à l'approbation des comptes de résultats prévisionnels des opérations. Jusqu'à établissement du compte de résultat définitif consolidé de l'opération, cette participation restera estimative. Les modalités de versement seront déterminées chaque année lors de l'établissement du compte rendu financier annuel, tel que défini à l'article 17.

Les modalités de cette participation pourront être les suivantes :

- L'apport gratuit par la Collectivité des terrains dont elle est propriétaire,
- L'achat d'équipements généraux réalisés au titre de l'opération par l'aménageur ou dont la maîtrise d'ouvrage a été assurée par l'aménageur,
- Le versement d'une subvention pour complément de prix,
- Le versement d'une subvention globale pour l'équilibre du bilan.

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

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

16.5 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.

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

16.7 L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de chaque secteur opérationnel au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux avec les différentes opérations d'aménagement de la S.P.L.A.A.D. d'un même concédant ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à

l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds. Si l'Aménageur utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de $t4m + 80$ points de base.

COMPTABILITE, COMPTES RENDUS ANNUELS

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

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

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 7.5.2 et 12.1 ci-avant,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- 5°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

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

PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

- 18.1** L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant, ainsi que la, ou les dates de leurs versements et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant, ainsi que la, ou, les dates de leur versement.

- 18.2** Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 16.3 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

- 18.3** L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération doivent être établis au plus tôt dès que l'objet de la concession d'aménagement sont exécutoires, au plus tard pour l'approbation du dossier de réalisation de Z.A.C. ou avant tout

dépôt de procédure d'autorisation d'urbanisme le cas échéant, et par la suite lors de la remise de chaque compte rendu au concédant tel que défini à l'article 17.1 ci-avant.

GARANTIE D'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 18, 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 la limite édictée par les textes en vigueur.

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

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

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial.

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

20.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites « rémunérations ».

20.2 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 tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 1% des dépenses d'acquisitions TTC, en ce compris les frais,
- Pour les tâches d'études et tâches administratives prévues à l'article 2b), un montant forfaitaire égal à une somme de 45 000 €uros à la date de notification de la présente concession pour la phase étude de faisabilité de l'opération, puis en cas de décision d'engagement de la phase opérationnelle un forfait de 45 000 €uros à la date de la formalisation de l'activation de la phase opérationnelle.
- Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, 5 % des dépenses TTC des travaux et honoraires techniques y afférents y compris aménagements des sols et démolitions.
- Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2c), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 6 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, à l'exclusion des terrains cédés au concédant.
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant de 0,5% du montant TTC de l'ensemble des dépenses de l'opération. 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.

20.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.3 ci-dessus.

20.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées en trésorerie trimestriellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés pour les rémunérations relatives au suivi technique et à la commercialisation de la façon suivante :

Pour les tâches de suivi technique prévues à l'article 20.2 alinéa 3, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 5% des montants TTC constituant la base, perçus de la manière suivante :

Par acompte trimestriel découlant du calcul suivant : montant de la rémunération calculée lors de la production du CRAC annuel pour ce poste divisé par le nombre d'années restant à courir jusqu'à l'achèvement de l'opération divisé par quatre.

Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 20.2 alinéa 4, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 6% des montants TTC fixés dans les actes de cessions, perçus de la manière suivante :

- 1% du prix de vente TTC à la signature du compromis de vente,
- 2% à la levée de toutes les conditions suspensives du compromis de vente,
- 3% à la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de non réalisation de la vente, la rémunération préalablement perçue sera définitivement acquise à l'aménageur.

La "rémunération" ainsi imputable couvre notamment les coûts suivants imputés dans la partie structure de la comptabilité de la société :

- Les coûts de direction générale de l'Aménageur (salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel de direction générale – déplacements, missions et réceptions, véhicules, etc ...).
- Les coûts d'administration générale de l'Aménageur (comptable, finances, personnel, etc ...). Ces coûts concernent :
 - L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services administratifs et financiers du concessionnaire.
 - Tous les frais généraux non directement affectables à l'opération (fournitures d'entretien, fournitures administratives, sous-traitance générale, locations sans lien avec une opération particulière, crédit bail, entretien et réparation des locaux administratifs et du matériel de la société, primes d'assurance non affectables à la convention, frais d'études et de recherche non liés à la convention, rémunérations des prestataires et honoraires, publicité et publications non liées à la convention, relations publique, frais postaux et télécom, etc ...).
 - Les impôts et taxes liés aux salaires des personnels de direction et d'administration, la T.V.A. non récupérable sur les frais généraux évoqués précédemment, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la convention.

- L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services de production de l'Aménageur (déplacements, missions et réceptions, véhicules, etc ...).
- Les dotations aux amortissements et les provisions propres à l'Aménageur.
- Les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement de l'Aménageur (ces coûts sont générés soit par des emprunts non affectés à la convention soit par le déficit de trésorerie globale du concessionnaire).
- Les charges exceptionnelles comptabilisées.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

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

-

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1. Résiliation simple - rachat

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

L'Aménageur pourra demander la résiliation de plein droit de la présente convention dans le cas prévu à l'article 16.4.

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

22.2. 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.

22.3. Autres cas de résiliation

- 22.3.1.** Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, 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 ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

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

CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.

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

23.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16.4 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

23.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus,

La Collectivité pourra devenir, dès l'expiration de la concession d'aménagement, sauf accord express contraire des deux parties, propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 17 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

23.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les

parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 17 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

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

L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle 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 le bilan global ou l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

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

- 23.5** En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante.

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

CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

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

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

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

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20 ci-dessus.

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

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

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 28 sur les pénalités.

24.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 23.4 troisième alinéa.

EN MOINS :

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

24.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

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

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

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

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

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

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

La Collectivité devra en outre à l'Aménageur une indemnité égale à 30 % des sommes prévues à l'article 20.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.2.

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

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

24.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 22.2

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

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

24.4 Modalités de règlement

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

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

24.5 Sort du boni d'opération

Au cas où le compte de résultat de l'opération ferait apparaître un boni de liquidation il serait entièrement acquis au Concédant, lequel a assumé les risques et périls de la Concession d'Aménagement.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

MISE EN OEUVRE DU "CONTROLE ANALOGUE".

25-1-1 -DESCRIPTION DU FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DE SON OBJET

Pour la réalisation de son objet social, tel qu'il est prévu et décrit à l'article 3 de ses statuts, la société est organisée comme indiqué ci-après.

Le dossier préparatoire à toute opération d'aménagement susceptible d'être confié à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise, dûment complété, est adressé par la collectivité actionnaire au Directeur général de la société qui en accuse réception.

L'instruction du dossier sous son angle technique et financier est confiée à un comité issu du conseil d'administration appelé "comité technique et financier".

Une fois cette première phase technique et financière achevée, le dossier ayant reçu un avis favorable du comité technique et financier est transmis par le Directeur général au conseil d'administration.

Pour toute opération d'aménagement, le conseil d'administration est seul compétent pour prendre des engagements de la société sur le rapport du comité technique et financier et ce, dans le respect de ses règles de fonctionnement telles que prévues à l'article 15 des statuts.

25-1-2 LES COMITES

25-1-2-a - LE COMITE TECHNIQUE ET FINANCIER

Il est institué un comité technique et financier de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise en vue de permettre l'examen des dossiers d'aménagement et d'en proposer l'engagement au conseil d'administration.

Composition du Comité technique et financier

Le comité technique et financier est composé :

- du Directeur général de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise qui en assure la présidence ;
- d'un représentant de chaque collectivité actionnaire de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise, quel que soit son intérêt à l'opération d'aménagement dont l'examen est inscrit à l'ordre du jour ;
- des collaborateurs de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise ou de toute collectivité actionnaire dont la présence est jugée utile par le Directeur général à l'examen de l'opération d'aménagement inscrite à l'ordre du jour.

Missions du Comité technique et financier

Le comité technique et financier se réunit selon la périodicité qu'il décide lui-même de fixer et qui est fonction du nombre et du volume des dossiers à traiter.

Le comité prend connaissance des dossiers qui auront été déposés auprès du Directeur général de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise.

Il formule toutes observations et demandes de précisions et / ou de compléments qui seront ensuite transmises par le Directeur général à la collectivité porteur du projet d'aménagement.

Il vérifie le contenu technique et financier des projets et suit l'exécution des conventions.

Les échanges avec les services de la collectivité, porteur du projet, peuvent porter sur des recommandations ou des conditions liées au financement du projet (demande de réalisation d'une étude particulière, diagnostic financier approfondi, renforcement des fonds publics de l'opération, etc ...)

Lorsqu'une opération d'aménagement a obtenu un avis technique favorable du comité technique et financier, il est transmis au conseil d'administration qui statue sur les engagements de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise.

25-1-2-b - LE COMITE DE CONTROLE

Il est instauré un comité de contrôle pour chaque opération d'aménagement engagée par la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise afin de vérifier la conformité de l'exécution des contrats passés en vue de sa préparation et de sa réalisation.

Composition du comité de contrôle :

Le comité de contrôle sera composé :

- du Directeur général de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise qui en assure la présidence ;
- d'un représentant de chaque collectivité actionnaire de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise, quel que soit son intérêt à l'opération d'aménagement dont le contrôle est inscrit à l'ordre du jour ;
- des collaborateurs de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise ou de toute collectivité actionnaire dont la présence est jugée utile par le directeur général au contrôle de l'opération d'aménagement inscrite à l'ordre du jour.

Attributions du comité de contrôle

Le comité de contrôle aura pour mission de veiller à l'application optimale de la concession d'aménagement ou de tout contrat passé avec un actionnaire en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, de suivre les résultats des actions engagées et de faire toute proposition à sa bonne exécution.

Le Directeur général de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise communiquera, préalablement à chaque réunion du comité de contrôle, un bilan d'étape qui présentera les réalisations, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités prévisionnelles de réalisation du reste de l'opération.

COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Le Conseil d'Administration détermine la composition et le mode de fonctionnement d'une Commission d'Appel d'Offres nécessaire à la passation par la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise des marchés au-dessus des seuils formalisés, tels qu'ils résultent de l'application des textes législatifs et réglementaires en vigueur pour les pouvoirs adjudicateurs soumis à l'application de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et ses décrets d'application.

La Commission d'Appel d'Offres examine chaque année un état reprenant les contrats passés par la Société en-dessous des seuils formalisés.

Le Conseil d'Administration peut décider de confier la présidence de la Commission d'Appel d'Offres à une personnalité indépendante, extérieure à la société et à ses actionnaires, désignée en raison de ses compétences particulières.

EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

- 26.1** Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation.

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

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

- 26.3** Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 sera déterminé, en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

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

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

- 26.5** Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation pour des raisons extérieures aux parties l'Aménageur s'engage à accepter cette réduction et à restituer le cas échéant au Concédant les sommes déjà versées non nécessaires.

INTERETS MORATOIRES

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

PENALITES

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus aux articles 17 et 18 après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 50 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées sur un compte bancaire ouvert au nom de l'opération dont le R.I.B. sera communiqué par l'Aménageur lors de la première demande de versement.

INTERPRETATION

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

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

DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence des Tribunaux de DIJON.

Fait à DIJON,

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées :

- Annexe 1 : périmètre de l'opération

