



**Convention de prestations intégrées  
portant Concession d'Aménagement**

**Opération « Campus Métropolitain »**

**entre Dijon Métropole**

**et la Société Publique Locale « Aménagement de  
l'Agglomération Dijonnaise » - SPLAAD**

Transmise au représentant de l'Etat par Dijon Métropole le .....

Notifiée par Dijon Métropole à la SPLAAD le .....

## CONCESSION D'AMENAGEMENT

### **Entre**

**Dijon Métropole**, située 40 avenue du Drapeau – 21000 Dijon,

Représentée par son Président, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Métropolitain en date du .....

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

**D'une part,**

### **Et**

**La Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise", par abréviation SPLAAD**, Société Anonyme au capital de 2.740.000 €uros, dont le siège social et les bureaux sont situés 40 avenue du Drapeau - 21000 Dijon, inscrite au Registre du Commerce de DIJON sous le n°514 021 856,

Représentée par sa Directrice Générale, Madame Marion JOYEUX, habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du .....

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

**D'autre part.**

ARTICLE 1.OBJET DE L'OPERATION	6
ARTICLE 2.MISSION DU CONCESSIONNAIRE	7
ARTICLE 3.ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	8
ARTICLE 4.DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	9
ARTICLE 5.PROPRIETE DES DOCUMENTS	9
ARTICLE 6.ASSURANCES	9
ARTICLE 7.MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	10
ARTICLE 8.PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	11
ARTICLE 9.MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 10.EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	12
ARTICLE 11.INDEMNITES AUX TIERS	12
ARTICLE 12.MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	13
ARTICLE 13.CONVENTIONS D'ASSOCIATION	14
ARTICLE 14.REMISE DES OUVRAGES	14
ARTICLE 15.ENTRETIEN DES OUVRAGES	15
ARTICLE 16.FINANCEMENT DES OPERATIONS	16
ARTICLE 17.COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS	17
ARTICLE 18.PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	18
ARTICLE 19.GARANTIE D'EMPRUNTS	19
ARTICLE 20.MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	19
ARTICLE 21.EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	22
ARTICLE 22.RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	22
ARTICLE 23.CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	23
ARTICLE 24.CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	24
ARTICLE 25.EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	27
ARTICLE 26.INTERETS MORATOIRES	27
ARTICLE 27.PENALITES	27
ARTICLE 28.CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	28
ARTICLE 29.DOMICILIATION	28
ARTICLE 30.INTERPRETATION	28
ARTICLE 31.DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	28
ARTICLE 32.REGLEMENT DES LITIGES	28

## II A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Fort d'un statut de communauté d'agglomération puis de communauté urbaine, le territoire dijonnais devient aujourd'hui Métropole et intègre ainsi un champ de compétences à même d'assurer les grandes fonctions liées au développement et à l'attractivité de son territoire, et au-delà.

Dijon Métropole s'inscrit dans une vaste perspective d'attractivité, de rayonnement et de solidarité davantage tournée vers l'extérieur avec comme traduction stratégique de cette ambition l'adoption du « projet métropolitain ».

Véritable feuille de route pour les années à venir, ce projet se donne entre autres les grandes orientations stratégiques suivantes :

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> La dynamisation de l'attractivité sous toutes ses formes.
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> Le développement économique d'un territoire qui se veut chef de file.
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> L'innovation et le mouvement au travers du projet « On Dijon » mais aussi au travers de la « métropole des savoirs » et de l'innovation numérique.

L'opération « Campus Métropolitain » synthétise l'interaction et la complémentarité de ces enjeux. Pour accroître l'innovation, la création d'entreprises et de start-up en faveur du numérique par exemple, il est nécessaire d'accroître l'attractivité étudiante et de renforcer les formations d'enseignement supérieur en attirant de nouvelles écoles ou en permettant le redéploiement d'écoles existantes. Mais il est également nécessaire de renforcer le lien entre formations et entreprises.

L'opération « Campus Métropolitain » porte ces objectifs de développement économique et d'attractivité. Véritable rotule entre l'innovation, les savoirs et les transferts de technologie, elle porte également une ambition urbaine qui trouve sens dans les récents aménagements achevés par la Métropole. Situé en limite Est de la ville de Dijon, à cheval le long de la rue de de Sully, ce secteur a en effet bénéficié d'aménagements structurants que sont la ligne T1 du tramway et l'esplanade ERASME.

Dijon métropole possède actuellement un foncier à haute valeur ajoutée se déployant sur l'axe Mirande-Sully et qui physiquement, mais aussi symboliquement, fait le lien entre le pôle Universitaire et d'enseignement supérieur déjà existant (ESIREM, Universités, INRA), le monde de l'entreprise (technopôle Mazen-Sully, Espace Régional de l'Innovation et de l'Entreprenariat) et de la recherche (Oncodesign, groupe CEN, pôle santé CHU). Il concentre donc un potentiel de synergie en adéquation avec le projet métropolitain.

Les études qui seront menées dans le cadre du présent contrat permettront d'aboutir à la définition des opérations aménagements nécessaires à la mise en œuvre du projet métropolitain et plus particulièrement de l'émergence du Campus Métropolitain.

### **Pour ce faire, Dijon Métropole a décidé :**

- Par délibération en date du ..... de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre notamment des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Par délibération en date du ..... de désigner la SPLAAD en qualité d'Aménageur et de lui confier, notamment en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement « Campus Métropolitain » dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La présente concession d'aménagement a été approuvée préalablement par délibération du Conseil d'administration de la SPLAAD en date du .....

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé 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 le Concédant s'est assuré de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut s'engage à 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 Dijon Métropole. 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 du Concédant dans le cadre du dispositif du contrôle analogue. **Les conditions générales du contrôle exercé par les actionnaires de la SPLAAD sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'ils exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les Statuts de la SPLAAD, les Règlements Intérieurs du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Spéciale ainsi que dans le pacte d'actionnaires en place. Ces conditions générales ne sont pas reprises dans la présente concession.**

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée aux risques 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. L'éventuelle participation du Concédant pourra être sollicitée 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**

**ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION**

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme ainsi que des articles L.1523-1 à L.1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le Concédant transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Campus Métropolitain », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Métropolitain en date du .....

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

Cette opération s'inscrit dans un périmètre global d'études et de faisabilité de 6,5 ha environ figurant sur le plan joint en Annexe de la présente concession.

Ce périmètre se scinde en 2 sous-secteurs reliés par la rue de Sully :

- Sous-secteur 1 de 1,5 ha environ,
- Sous-secteur 2 de 5 ha environ.

L'opération « Campus Métropolitain » a pour objectifs de mettre en œuvre les actions adoptées dans le cadre du projet Métropolitain en date du ....., et plus particulièrement :

- De renforcer le lien universités/écoles et entreprises en visant la synergie, la transversalité afin de stimuler la création d'entreprises et le développement économique.
- De recevoir les aménagements, viabilités, espaces publics et équipements communs nécessaires au développement d'une offre foncière adaptée pour les futures constructions.
- D'offrir une réponse immobilière adaptée et innovante à l'endroit du renforcement de l'offre en matière de formation supérieure, de start-up (pépinières, incubateurs,...) et d'entreprises nécessitant de fortes synergies avec l'écosystème déjà existant sur le secteur.

Le sous-secteur 1 se situe entre l'angle de la rue de Sully et du boulevard Jeanne d'Arc et de part et d'autre de l'esplanade René Berthaut. Il est destiné à être aménagé pour recevoir notamment deux écoles d'ingénieurs, ESEO et ESTP, œuvrant respectivement dans l'enseignement numérique et informatique et dans le domaine des travaux publics.

Le sous-secteur 2 se situe le long de la rue de Sully jusqu'à l'angle formé avec la rue en Vieille-Fourche et la rue du recteur Bouchard. Il devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. En rotule entre l'Université et la Technopole Mazen-Sully et le CHU, il doit être une réponse à l'ambition métropolitaine de devenir la chef de file du développement économique de son territoire et participer à l'amélioration de la dynamique enseignement supérieur/entreprises.

Si le programme des travaux et des constructions ou leurs conditions de financement dont les montants seront précisés ultérieurement venaient à être remis en cause du fait du Concédant 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.

## **ARTICLE 2. 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 des opérations, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ces périmètres, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans les opérations, **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 de l'opération.

A l'issue de ces études de faisabilité, et pour chaque sous-secteur, la décision d'engager ou non la phase opérationnelle sera prise par délibération de l'organe délibérant du Concédant et du conseil d'administration de la SPLAAD.

S'il n'est pas donné suite à l'opération, le Concédant sera tenu de rembourser tous les frais engagés au titre de cette dernière, notamment pour l'acquisition des terrains ou la réalisation des études de faisabilité.

- c) **Pour l'ensemble de l'opération d'aménagement et pour chaque sous-secteur, procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation des projets, et notamment :

- H L'élaboration du projet d'aménagement sur la base, le cas échéant, des études d'intention préalables effectuées par le Concédant et ses prestataires associés,
- H L'élaboration et la préparation des dossiers liés aux choix de la procédure d'urbanisme et de l'ensemble des procédures administratives et réglementaires inhérentes aux opérations,
- H Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de déconstruction, d'aménagement et de construction,
- H Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
- H 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 le Concédant 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.
- H De façon générale, l'Aménageur veillera à déterminer la procédure d'urbanisme la plus adaptée au contexte de l'opération.

- d) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

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

- f) De façon générale, **réaliser tous les équipements** concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération d'aménagement qui ressortira des études de faisabilité pour chaque sous-secteur ;

- g) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le Concédant ; 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 ;

- h) Réaliser et exploiter les biens édifiés pour permettre la bonne réalisation de l'opération d'aménagement ;
- i) Si la procédure retenue est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), **négoier** les conventions de participation qui seront conclues entre le Concédant 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 ;
- j) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion des opérations**, et notamment lorsque nécessaire :
- Ĥ assurer la coordination et la cohérence des différents projets portés par les opérateurs privés avec la réalisation des objectifs du projet. Pour ce faire, le concessionnaire interviendra en tant que conseil et référent du Concédant sur l'ensemble du périmètre d'étude,
  - Ĥ assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements, constructions et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés ou des constructions,
  - Ĥ 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,
  - Ĥ 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,
  - Ĥ 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 du Concédant 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.

### **ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT**

Le Concédant 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 au Concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.



- f) En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, Métropole, ...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 et aux deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- g) Consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement :
- à la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme et mettant à la charge d'un ou de plusieurs propriétaires de terrains, d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un ou plusieurs constructeurs une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement.
  - à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement.
- 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, dans le respect de la réglementation en vigueur, des conventions de mandat. Le financement, assuré par le mandant, des opérations particulières faisant l'objet du présent article et la rémunération de la SPL y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

#### **ARTICLE 4. 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. Le Concédant 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 17 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.

#### **ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété du Concédant, 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.

#### **ARTICLE 6. ASSURANCES**

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

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du Concédant.

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

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

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, 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 l'opération.

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 de la Direction de l'Immobilier de l'Etat conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

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

**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, le Concédant délègue à l'Aménageur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre d'études tel que délimité au plan joint en Annexe. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1<sup>er</sup> 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 en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le Concédant ou la cession peut constituer un apport en nature à l'opération, étant alors valorisé à la valeur vénale du bien sans paiement du prix.

**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 de mise en demeure d'acquérir, Dijon Métropole mènera les négociations amiables dans les limites définies d'un commun accord avec l'Aménageur.

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

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

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

Dans le cas où aucun accord amiable n'aurait pu intervenir entre les propriétaires et l'Aménageur pour les terrains situés dans le périmètre de l'opération, la SPLAAD pourra elle-même, après accord du Concédant, 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.

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.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L 411-2 du Code de l'Expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

## **7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

**7.5.1** Conformément aux dispositions de l'article L.1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'Aménageur présentera chaque année au Concédant 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 au Concédant.

**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, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec le Concédant 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 du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

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

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

## **ARTICLE 8. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS**

**8.1 Pour chaque sous-secteur**, les équipements, constructions et aménagements prévus à l'article 2c) ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du Concédant 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 au Concédant.

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

- 8.2** Les projets d'exécution approuvés par le Concédant doivent être conformes aux avant-projets.
- 8.3** Les avant-projets sont réputés acceptés si le Concédant 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.

#### **ARTICLE 9. 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°2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics.

Le Concédant sera représenté comme membre occasionnel avec voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres ou au sein du jury constitués par l'Aménageur lorsque la procédure de passation l'exige et qu'il est concerné par une consultation inscrite à l'ordre du jour de la Commission ou du jury.

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

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

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

Le Concédant 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 le Concédant 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.

Le Concédant s'engage par ailleurs à apporter toute son assistance pour que l'Aménageur soit autorisé par les autres personnes publiques concernées, et au premier rang desquelles la Ville de Dijon à intervenir sur les biens leur appartenant et soumis au régime de la domanialité publique, lorsque l'intervention de l'Aménageur sur ces immeubles est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement concédée.

#### **ARTICLE 11. 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 24 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

## **ARTICLE 12. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

**12.1** Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe le Concédant 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 au Concédant, 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 31 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** Si la procédure retenue pour la réalisation de l'opération est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), 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<sup>er</sup> 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. 411-2 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 des secteurs opérationnels être approuvé par le Concédant.

- 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 au Concédant 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 au Concédant, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

### **ARTICLE 13. 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.

### **ARTICLE 14. 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 du Concédant 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 ou ouverture au public.

Dès l'achèvement des ouvrages ou parties d'ouvrage et/ou leur ouverture au public, l'Aménageur doit inviter le Concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. Le Concédant 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 du Concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait et notifiée par l'Aménageur au Concédant.

Les concessionnaires de service public, les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. Le Concédant, 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 le Concédant ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par le Concédant.

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

- 14.3** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux du Concédant, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'Aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.
- 14.4** L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des personnes autres, intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.
- 14.5** L'achèvement est, 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.

- 14.6** 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 le Concédant selon les dispositions prévues à l'article 16.4 ci-après, majorée de la TVA.

## **ARTICLE 15. ENTRETIEN DES OUVRAGES**

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

Postérieurement à la date d'achèvement telle que définie à l'article 14.5 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, le Concédant, 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. Ils ont dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

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

**ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

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

**16.2** L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre opérationnel, si et seulement si ils font l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition 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 2i) 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 ZAC, la participation provenant du budget du Concédant 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 du Concédant, l'Aménageur pourra notamment bénéficier, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L.11523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, le Concédant 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 du Concédant 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 fixé 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 le Concédant des terrains dont il 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 du Concédant, conformément à l'article L.300-5 II du Code de l'Urbanisme.

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 le Concédant 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 au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires avec les différentes opérations d'aménagement de la SPLAAD d'un même concédant et avec l'autorisation expresse de celui-ci.  
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.

## **ARTICLE 17. COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS**

Pour permettre au Concédant 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 au Concédant, avant le 31 décembre, 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.

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

L'opération d'aménagement concédée comportant deux sous-secteurs, chacun de ces sous-secteurs pourra faire l'objet d'un bilan financier distinct consolidé par un bilan global.

**17.2** Le Concédant 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, le Concédant peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle du Concédant s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions des Statuts de la SPLAAD, des règlements intérieurs de son Conseil d'Administration et de son Assemblée Spéciale, et des dispositions du pacte d'actionnaires en vigueur.

## **ARTICLE 18. 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.

L'opération d'aménagement concédée comportant deux sous-secteurs, l'état prévisionnel visé à l'alinéa ci-dessus pourra faire apparaître distinctement les prévisions de chacun de ces sous-secteurs.

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

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, 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, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par le Concédant ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par le Concédant et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 16.3 et 16.4 ci-avant.

**18.2** Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du Concédant et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par le Concédant 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** Pour chaque sous-secteur, l'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis au plus tôt dès que l'objet de la concession d'aménagement est exécutoire, au plus tard pour l'approbation du dossier de réalisation de ZAC 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.

## **ARTICLE 19. 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, le Concédant 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.

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 du Concédant. 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, conformément aux dispositions de l'article L.1524-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

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

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

**20.1** L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges selon les dispositions de l'article 20.2 ci-dessous. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'Aménageur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elles seront perçues par l'Aménageur selon les modalités prévues à l'article 20.4 ci-dessous, soit sous forme de forfait de rémunération annuel, soit sous forme de rémunérations perçues à l'occasion de faits générateurs en fonction de l'avancement des différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement.

**20.2** Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur ne pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 1% des dépenses d'acquisitions en ce compris les frais ;
- Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 5% des dépenses TTC de travaux, honoraires techniques et aménagement des sols.
- Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2g), 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.
- Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2g), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 3 % des montants TTC du produit des locations à long terme aux utilisateurs, des loyers des baux emphytéotiques ou commerciaux ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.

- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, 0,5% de toutes les dépenses TTC à l'exclusion de la rémunération de l'Aménageur. 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.
- Pour les tâches de suivi administratif et d'élaboration, le cas échéant, des dossiers de subvention, 1,5% du montant de ces subventions telles qu'elles ressortiront des conventions d'attribution. Ces subventions s'entendent hors participation d'équilibre du concédant.

**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 au compte de résultat prévisionnel d'opération sont calculées en appliquant les règles définies ci-dessous :

Elles seront imputées en trésorerie trimestriellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

Ceux-ci seront calculés comme suit :

L'Aménageur pourra imputer chaque année sur la base des éléments comptables faisant l'objet d'un arrêté des comptes au 30 juin de chaque année :

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> 1% des dépenses d'acquisitions TTC, en ce compris les frais d'acquisition

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> 5% des dépenses TTC de déconstruction, d'aménagement des sols, de viabilisation V.R.D. et de construction, de réhabilitation et de petit entretien et honoraires techniques y afférents.

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> 6% des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, à l'exclusion des terrains cédés au concédant, les modalités d'imputation étant les suivantes :

- 0.5% du prix de vente TTC à la signature du compromis de vente,
- 1% à la levée de toutes les conditions suspensives du compromis de vente,
- 1.5% 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.

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> 3% du produit TTC des loyers issues des baux emphytéotiques ou commerciaux ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, convention d'occupation précaire, et plus généralement de tout contrat de location

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> 0,50% du montant TTC de l'ensemble des dépenses de l'opération à la remise du bilan de clôture hors rémunération de l'Aménageur, ce montant ne comprenant pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation qui seront des charges de l'opération.

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> 1,5% du montant de des subventions octroyées à l'opération (hors participation du concédant)

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, étant précisé que les contributions Organique (C2S) et taxe sur les salaires que le concessionnaire est amené à régler en fonction des recettes de l'opération seront réimputées dans les charges de l'opération.
  - 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**

**ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL**

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

À cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par le Concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du Concédant 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.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

**ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION**

**22.1. Résiliation amiable - 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 L.622-13 du Code de Commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au Concédant 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.

## **ARTICLE 23. 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, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé 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 au Concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du Concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au Concédant 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. Le Concédant en poursuivra la réalisation.

**23.2** En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus ou avant terme, pour quelque motif que ce soit, le Concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, des biens immobiliers édifiés par l'Aménageur au titre de la concession d'aménagement, et non encore revendus ou remis, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation, sauf accord express contraire des deux parties. 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 correspondant à leur prix de revient.

Par dérogation à l'alinéa précédent, la valeur des biens immobiliers édifiés par l'Aménageur sera fixée à la valeur nette comptable.

A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

**23.3** Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le Concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

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

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

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant 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, le Concédant serait tenu de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

Le Concédant 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.

**23.4** 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 au Concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme de l'opération.

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

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

## **ARTICLE 24. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 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 27 sur les pénalités.



### **24.2.1 Solde d'exploitation**

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

#### EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus 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 au Concédant 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.

#### 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 le Concédant**

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 le Concédant, 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 le Concédant.

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

## **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***

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

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par l'Aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 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 somme 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 le Concédant 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 au Concédant, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par le Concédant en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières du Concédant 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.

### **24.3.4 : Sort des rémunérations forfaitaires perçues par l'Aménageur**

Dans tous les cas de cessation anticipée de la concession d'aménagement, les forfaits stipulés à l'article 20.2 resteront définitivement acquis à l'Aménageur.

## **24.4 Modalités de règlement**

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur au Concédant ou par le Concédant 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 le Concédant, 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**

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à soumettre à l'approbation du conseil métropolitain l'augmentation de la participation prévue à l'article 16 ci-dessus de telle sorte que solde final soit égal à zéro.

**PARTIE V :  
DISPOSITIONS DIVERSES**

**ARTICLE 25. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION**

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

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.

**25.2** 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.

**25.3** 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.

**ARTICLE 26. INTERETS MORATOIRES**

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

**ARTICLE 27. PENALITES**

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus aux articles 17 et 18 après une mise en demeure restée sans résultat à l'expiration d'un délai fixé par le Concédant et qui ne pourra en aucun cas être inférieur à un mois, et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 150 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

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

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

**ARTICLE 28. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Compte tenu de la qualité de quasi-régie de l'Aménageur dans ses relations avec le Concédant, toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement est interdite, sauf en cas de décision du Concédant de la transférer à un autre aménageur qui présente également les caractères d'une quasi-régie.

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

**ARTICLE 29. 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.

**ARTICLE 30. INTERPRETATION**

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 ruinerait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

**ARTICLE 31. 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.

**ARTICLE 32. REGLEMENT DES LITIGES**

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

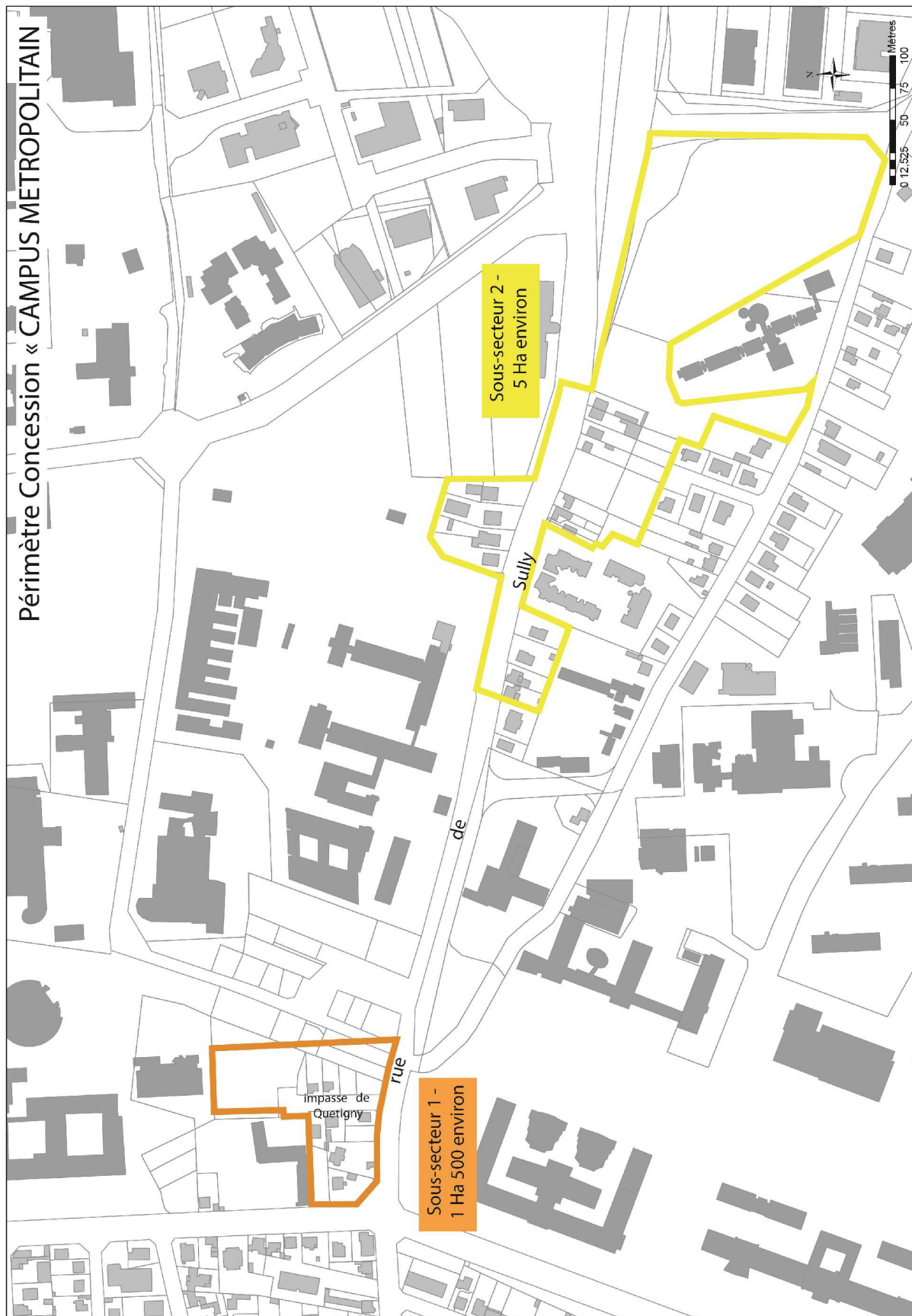
Fait à \_\_\_\_\_ ,  
Le \_\_\_\_\_  
En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour le Concédant

**Annexe : périmètre d'études de l'opération**

Annexe - Périmètre d'études de l'opération



Périmètre Concession « CAMPUS METROPOLITAIN »

