

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS****Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 28 septembre 2009****MAIRIE DE DIJON**

**Président** : M. REBSAMEN  
**Secrétaire** : M. BORDAT  
**Membres présents** : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLE - Mme HERVIEU - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - Mme CHATILLON - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE  
**Membres excusés** : Mme TENENBAUM (pouvoir M. MILLOT) - M. DUPIRE (pouvoir M. REBSAMEN) - Mme BERNARD (pouvoir M. PRIBETICH) - M. OUAZANA (pouvoir M. DUGOURD)  
**Membres absents** : M. ALLAERT

**OBJET****DE LA DELIBERATION**

**Opération "Territoire Grand Est" - Dévolution par la Ville d'une concession d'aménagement sous la forme d'une convention de prestations intégrées à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD)**

M. PRIBETICH, au nom des commissions de l'écologie urbaine, des grands projets et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

Le projet de développement du "Territoire Grand Est", d'une surface d'environ 164 hectares comprise entre la voie ferrée Dijon - Is-sur-Tille et l'entrée Est de la ville depuis la rue du Mont-Blanc, constitue pour la Ville un enjeu majeur de son devenir en matière d'urbanisation. Il permettra de recomposer l'une des sept entrées principales de l'agglomération dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie durable, permettant à la fois la reconquête urbaine d'un important secteur de ville suite à l'abandon progressif d'un certain nombre d'activités liées au site des anciens abattoirs de Dijon ainsi que l'extension et la densification d'un territoire déjà partiellement urbanisé.

Le projet comprend notamment 28 hectares de friches urbaines à reconverter ainsi que 35 hectares de disponibilités foncières à urbaniser en entrée de ville, correspondant aux trois secteurs opérationnels suivants :

- le secteur de reconversion des anciens abattoirs de la Ville, incluant dans la réflexion le stade des Poussots, d'une surface totale d'environ 28 hectares, constituant le lot n°1,
- le secteur du site « Mont-Blanc 2 », d'une surface d'environ 22 hectares, constituant le lot n°2,
- le secteur du site « Mont-Blanc 1 », d'une surface d'environ 13 hectares, constituant le lot n°3.

La pertinence et la cohérence de l'aménagement reposent sur trois facteurs majeurs répondant aux objectifs de la collectivité :

- la volonté de rompre avec une urbanisation d'entrée de ville caractérisée par une logique routière de transit et d'accessibilité qui a conduit à un morcellement du site, sans grande cohérence ni densité bâtie,

- la volonté de la collectivité d'engager les futurs projets d'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale, matérialisée par la réalisation d'écoquartiers,
- l'élaboration concomitante d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme prenant en compte ces considérations et dénommé Eco-PLU.

L'aménagement de ces friches urbaines serait réalisé en vue :

- de faciliter la construction de logements dans un souci de mixité sociale et de développement du lien intergénérationnel au travers d'un parcours résidentiel adapté,
- d'organiser la mixité des fonctions par le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de réaliser des équipements collectifs publics ou privés d'accompagnement,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de mettre en valeur l'entrée de la ville par une mise en scène appropriée qui intégrerait la relation rural-urbain,
- d'adapter la desserte routière locale en favorisant, dès l'entrée de ville, l'accès à des modes de déplacement alternatifs à l'automobile,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur les espaces naturels et notamment les espaces interstitiels permettant les liaisons fonctionnelles écologiques et paysagères avec le centre-ville de Dijon.

Il est proposé, en application des articles L. 327-1, L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier, par le biais d'une convention de prestations intégrées, et plus précisément d'une concession d'aménagement, les tâches nécessaires à l'étude, la réalisation et la commercialisation de l'opération « Territoire Grand Est » à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD), dont la création a été autorisée par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2009 et dont la Ville est actionnaire.

Cette convention de prestations intégrées, qui prend la forme d'une concession d'aménagement, s'inscrit dans le cadre des relations « in house » entre la Ville et la SPLAAD. Celle-ci peut, en effet, bénéficier légalement de contrats de mandats et/ou de concession de la part de ses collectivités actionnaires sans avoir au préalable été mise en concurrence. En contrepartie, ces dernières devront exercer un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

La concession d'aménagement porte donc sur la réalisation de l'opération "Territoire Grand Est" et aurait pour objet d'aménager des zones permettant de prolonger la ville en développant des micro-centralités reliées au territoire avoisinant.

Elle comporterait trois lots correspondant aux quartiers « Abattoirs », « Mont-Blanc 1 » et « Mont-Blanc 2 », dont la réalisation reposera sur des plannings quelque peu différents.

Ces trois lots feraient l'objet, en matière financière, d'une consolidation globale, matérialisant ainsi la liaison étroite entre les secteurs concernés.

Pour chacun des lots, une étude de faisabilité est prévue par la concession d'aménagement, afin qu'à l'issue de cette phase et en fonction de son résultat, le Conseil Municipal puisse se prononcer sur l'engagement de la phase opérationnelle ou non.

Le contenu et les conditions de mise en œuvre du contrôle évoqué ci-avant sont prévus dans le projet de convention de concession d'aménagement, annexé au rapport, qui précise en outre :

- l'objet de la convention, sa durée et les conditions dans lesquelles elle peut éventuellement être prorogée ou modifiée,
- le détail des missions dévolues par la Ville à la SPLAAD,
- les modalités de rémunération de la SPLAAD,
- les modalités de remise des ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération,
- le contenu du compte rendu financier qui devra être fourni chaque année.

La convention de prestations intégrées serait d'une durée de quinze ans.

A l'échéance, l'ensemble des ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération seraient remis à la Ville.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'écologie urbaine, des grands projets et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1- désigner la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise comme concessionnaire de l'opération « Territoire Grand Est », afin qu'elle en assure la mise en œuvre ;

2- approuver le projet de convention de prestations intégrées à passer entre la Ville et la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise, annexé au rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ;

3- m'autoriser à signer la convention définitive, ainsi que tout acte à intervenir pour son application ;

4- autoriser la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise à percevoir directement les subventions susceptibles d'être accordées pour le financement de l'opération.

**RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

Pour Extrait Conforme  
Le Maire,  
Pour le Maire, le Premier Adjoint,



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

- 2 OCT. 2009



PUBLIÉ LE 2/10/09



**VILLE DE DIJON**

CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGREES FIXANT LES  
CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION  
DE LA S.P.L.A. DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE POUR LA VILLE  
DE DIJON DANS LE CADRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU  
**TERRITOIRE "GRAND-EST"**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
Entre La Ville de **DIJON** et la **SOCIETE PUBLIQUE LOCALE**  
**D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**

**- S.P.L.A.A.D. -**

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

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

7 avenue Jean Bertin – Parc Technologique – 21000 **DIJON**  
Tél : 03 80 72 18 71 – Fax : 03 80 72 23 47 – e-mail : [splaaddir@splaad.com](mailto:splaaddir@splaad.com)

## CONCESSION D'AMENAGEMENT

### Entre

La Ville de Dijon, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2009,

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 410.000 Euros, dont le siège social est établi au GRAND DIJON, Communauté d'Agglomération – 40, Avenue du DRAPEAU 21000 - DIJON et les bureaux 87, avenue JEAN BERTIN – 21000 DIJON.

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.**

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION.....	6
ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE.....	7
ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ ET OPÉRATIONS NON PRÉVUES A LA PRÉSENTE CONCESSION.....	9
ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT .....	10
ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	11
ARTICLE 6. ASSURANCES.....	11
ARTICLE 7. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	12
ARTICLE 8. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS.....	14
ARTICLE 9. MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE.....	14
ARTICLE 10. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION.....	14
ARTICLE 11. INDEMNITES AUX TIERS.....	15
ARTICLE 12. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES..	15
ARTICLE 13. CONVENTIONS D'ASSOCIATION.....	16
ARTICLE 14. REMISE DES OUVRAGES.....	17
ARTICLE 15. ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	18
ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS .....	19
ARTICLE 17. COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS .....	20
ARTICLE 18. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES .....	21
ARTICLE 19. GARANTIE D'EMPRUNTS .....	22
ARTICLE 20. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR .....	22
ARTICLE 21. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	25
ARTICLE 22. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION .....	25
ARTICLE 23. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT OU DE L'UN OU PLUSIEURS LOTS.....	26
ARTICLE 24. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.....	27
ARTICLE 25. MISE EN OEUVRE DU "CONTROLE ANALOGUE".....	31
ARTICLE 26. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION.....	33
ARTICLE 27. INTERETS MORATOIRES.....	33
ARTICLE 28. PENALITES.....	33
ARTICLE 29. PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	34
ARTICLE 30. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	34
ARTICLE 31. DOMICILIATION.....	34
ARTICLE 32. INTERPRETATION.....	34
ARTICLE 33. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	34
ARTICLE 34. REGLEMENT DES LITIGES .....	34

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

1. Le projet de développement du "Territoire GRAND-EST", d'une surface d'environ 230 hectares comprise entre la voie ferrée Dijon – Is-sur-Tille et l'entrée Est de la ville depuis la rue du Mont-Blanc, constitue pour la Ville de DIJON un enjeu majeur de son devenir en matière d'urbanisation. Il permettra de recomposer l'une des sept entrées principales de l'agglomération dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie durable, permettant à la fois la reconquête urbaine d'un important morceau de ville suite à l'abandon progressif d'un certain nombre d'activités liées au site des anciens abattoirs de Dijon ainsi que d'extension et de densification d'un territoire déjà partiellement urbanisé.

Les études urbaines qui seront réalisées dans le cadre du présent contrat permettront d'aboutir à la création et à la réalisation d'opérations d'aménagement, structurant l'entrée Est de la ville, en développant des micros-centralités accueillantes, reliées aux territoires avoisinants.

↳ Pour ce faire, La Ville de DIJON a décidé :

- Par délibération en date du 28 septembre 2009 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 28 septembre 2009 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, et d'activer, dès la signature des présentes, le lot correspondant à la micro-centralité « Quartier des Abattoirs ».

En effet, la présente concession d'aménagement a pour caractéristique particulière d'être structurée autour de la notion de "lots" à activer, dont chacun correspond à une opération identifiable par un périmètre, un programme, un bilan et une procédure d'urbanisme clairement définis. Il est convenu entre le concédant et le concessionnaire que l'ensemble des lots qui seront "activés" au titre de la présente convention feront l'objet en matière bilantielle et financière d'une consolidation globale, visant à ne définir une participation financière globale à verser par le concédant à l'opération, qu'en fin de concession, sauf disposition contraire actée par les deux contractants en cours de contrat et matérialisée par voie d'avenant.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPLA en date 00/00/00

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés, à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement "territoires GRAND-EST", est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement, pour le lot qui la constitue au jour de sa signature.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de l'ensemble des programmes 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 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, pour chacun des lots la composant.

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 Ville de Dijon. 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**

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

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, 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 "Territoire Grand Est", dont le principe, le programme, et la délimitation ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2009.

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

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions tel que défini ci-dessous:

Le projet de territoire « Grand Est » comprend notamment 25 hectares de friches urbaines à reconverter ainsi que 35 hectares de disponibilités foncières à urbaniser en entrée de ville, correspondant aux 3 secteurs opérationnels suivants constituant les "lots activables" au jour de la signature:

- Le secteur de reconversion des anciens abattoirs de la ville de Dijon, incluant dans la réflexion la reconquête du stade des Poussots, d'une surface totale d'environ 28 hectares et constituant le lot N°1
- Le secteur du site « Mont-Blanc 2 » d'une surface d'environ 22 hectares, constituant le lot N°2
- Le secteur du site « Mont-Blanc 1 » d'une surface d'environ 13 hectares, constituant le lot N°3.

La pertinence et la cohérence de l'aménagement reposent sur trois facteurs majeurs répondant aux objectifs de la collectivité :

- La volonté de rompre avec cette urbanisation d'entrée de ville caractérisée par une logique routière de transit et d'accessibilité qui a conduit à un morcellement du site, sans grande cohérence ni densité bâtie,
- La volonté de la collectivité d'engager les futurs projets d'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale matérialisée par la réalisation d'écoquartiers,
- L'élaboration concomitante d'un nouveau plan local d'urbanisme prenant en compte ces considérations et dénommé Eco-PLU

L'aménagement de ces friches urbaines sera réalisé en vue de :

- Faciliter la construction de logements dans un souci de mixité sociale et de développement du lien intergénérationnel au travers d'un parcours résidentiel adapté,
- Organiser la mixité des fonctions par le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,

- Réaliser des équipements collectifs publics ou privés d'accompagnement,
- Lutter contre l'insalubrité,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Mettre en valeur l'entrée de l'agglomération par une mise en scène appropriée qui s'appuiera sur le contraste rural/urbain,
- Adapter la desserte routière locale en favorisant dès l'entrée de ville l'accès à des modes de déplacement alternatifs à l'automobile,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- Sauvegarder ou mettre en valeur les espaces naturels et notamment les espaces interstitiels permettant les liaisons fonctionnelles, écologiques et paysagères avec le centre-ville de Dijon pour, le cas échéant, valoriser les espaces naturels laissés en friche ou aménagés en jardins comme espaces d'accueil de la biodiversité et/ou tendre vers le développement d'une agriculture périurbaine biologique de proximité favorisant ainsi la distribution des produits en circuits courts.

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

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement dont les montants seront précisés pour chacun des lots 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 de chacun des lots.

## **ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE**

Pour chacun des lots constituant 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 technique, environnementale et financière des secteurs opérationnels.

Pour chaque lot, à 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 un lot, 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 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 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 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.
- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville 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.

**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.

### **ARTICLE 3. 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 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, 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 mandat, 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.

#### **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. 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 15 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 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.

## **ARTICLE 6. ASSURANCES**

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

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la collectivité.

**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 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 l'opération mais indispensables à sa réalisation, 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 de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. 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 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 de l'opération, 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 imputé au bilan de l'opération

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

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

#### **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° 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.

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

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

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

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent

y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante 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.

#### **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 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.

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

Pour chacun des lots,

- 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<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. 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 des secteurs opérationnels être approuvé par le Maire de la Ville de DIJON conformément à l'article L. 311-6 2<sup>ème</sup> 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 des lots, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

### **ARTICLE 13. CONVENTIONS D'ASSOCIATION**

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 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.

#### **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 14.4 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**

**ARTICLE 16. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

Pour chacun des lots :

- 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 des secteurs opérationnels, 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 entre les différents lots de l'opération, ou 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.

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

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

- 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 et par lot actualisé défini à l'article 18 ci-après,
  - 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération et des lots définis à l'article 18 ci-après,

- 3°/ pour chaque lot, un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.2 et 12.1 ci-avant,
- 4°/ pour chaque lot, 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.

#### **ARTICLE 18. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES**

L'Aménageur établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de chacun des lots 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 les lots objet de la concession d'aménagement sont exécutoires, au plus tard pour l'approbation du dossier de

réalisation de Z.A.C. ou avant dépôt du permis d'aménager 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, 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.

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

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

**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 chaque lot :

▪ 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 :

▪ Pour le lot 1 - une somme de 150.000 €uros imputable à hauteur de 50% à la date de notification de la présente convention de concession, 20 % six mois après, et à hauteur du solde soit 45.000 €uros à la fin de la phase études, constituée par

l'approbation par le concédant du dossier de réalisation de Z.A.C (délibération du C.M.) ou l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) le cas échéant.

▪ Pour le lot 2 - une somme de 150.000 €uros imputable à hauteur de 50% à la date de la formalisation de l'activation du lot, 20 % six mois après, et à hauteur du solde soit 45.000 €uros à la fin de la phase études, constituée par l'approbation par le concédant du dossier de réalisation de Z.A.C (délibération du C.M.) ou l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) le cas échéant.

▪ Pour le lot 3 - une somme de 90.000 €uros imputable à hauteur de 50% à la date de la formalisation de l'activation du lot, 20 % six mois après, et à hauteur du solde soit 27.000 €uros à la fin de la phase études, constituée par l'approbation par le concédant du dossier de réalisation de Z.A.C (délibération du C.M.) ou l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) le cas échéant..

▪ 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 :

Jusqu'à la date de l'approbation du premier compte de résultat prévisionnel de chacun des lots, par acompte trimestriel sur la base des éléments réels constatés à la fin de chaque trimestre.

Dès la date d'approbation du premier compte de résultat prévisionnel de chacun des lots, 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 chaque lot et divisé par quatre.

La régularisation définitive de la rémunération se fait sur la base des éléments constatés lors de l'approbation du compte de résultat de liquidation définitive de chacun des lots.

*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.

<b>PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT</b>
--

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

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

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

**ARTICLE 22. 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, ou un ou plusieurs de ses lots, 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, ou un ou plusieurs de ses lots, 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.

### **ARTICLE 23. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT OU DE L'UN OU PLUSIEURS LOTS**

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, ou d'un ou de plusieurs de ses lots, 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, ou de l'un ou de plusieurs lots, 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, ou d'un ou de plusieurs de ses lots, 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 ou de chacun des lots concernés.

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, ou d'un ou de plusieurs de ses lots, 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, ou d'un ou de plusieurs lots, 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.

## **ARTICLE 24. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

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'arrêt 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 ou d'un ou de plusieurs de ses lots :

**24.3.1 En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement, ou d'un ou de plusieurs de ses lots, 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 pour chaque lot concernés 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 Concessionnaire, lequel a assumé les risques et périls de la Concession d'Aménagement.

<b>PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES</b>
---

**ARTICLE 25. 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 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.

#### **ARTICLE 26. 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.

#### **ARTICLE 27. 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 28. 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.

#### **ARTICLE 29. PROPRIETE DES DOCUMENTS**

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

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

#### **ARTICLE 30. 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.

#### **ARTICLE 31. 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 32. 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 ruinaît l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

#### **ARTICLE 33. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les 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 34. 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

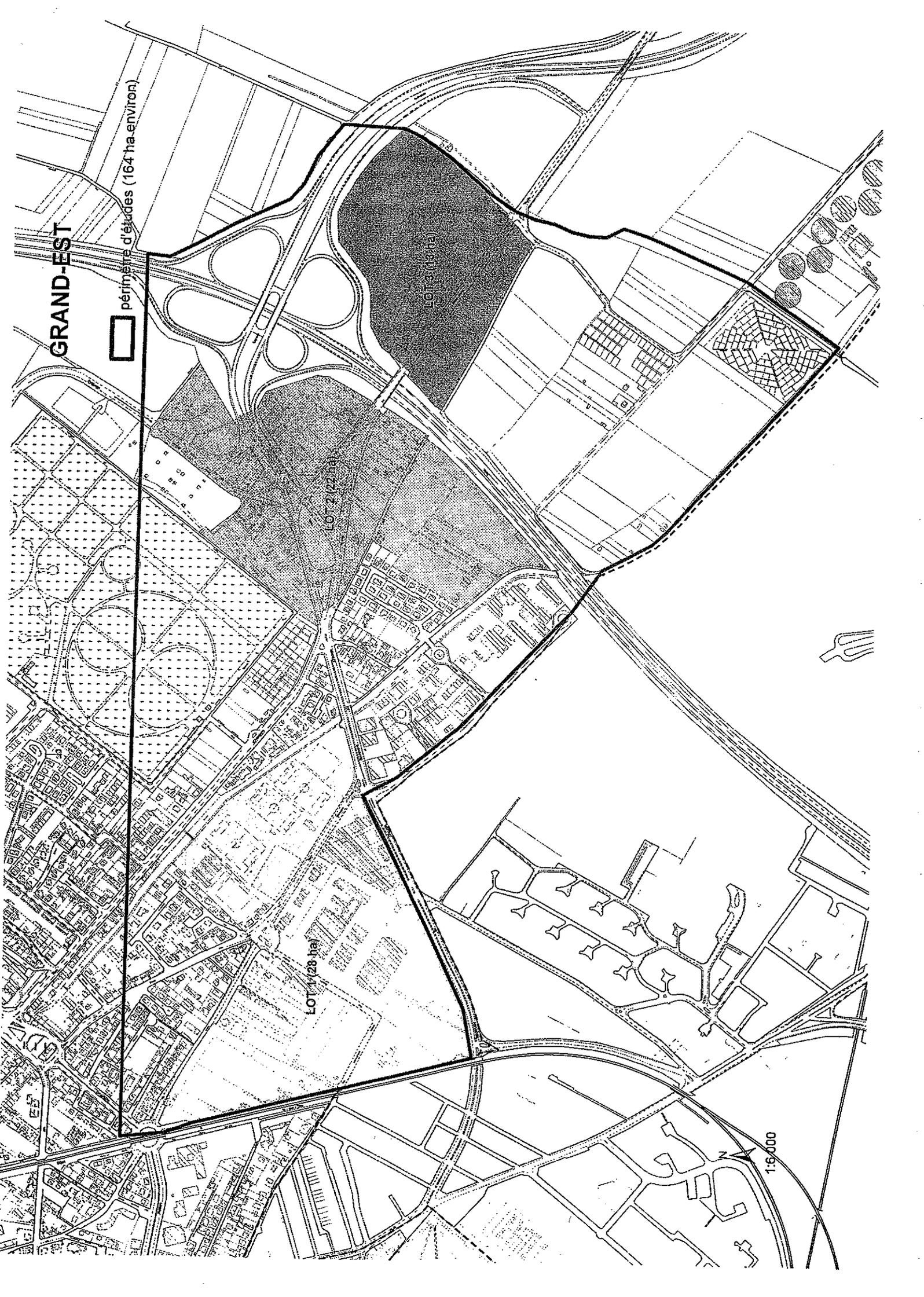
Pour la Collectivité concédante

**Pièces annexées :**

- Annexe 1 : périmètre de l'opération

GRAND-EST

□ périmètre d'études (164 ha environ)



1:6,000