



MAIRIE de WIMILLE

ZAC d'Auvringhen

Concession d'aménagement

Projet de Traité de Concession

Novembre 2013

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Identification des parties	4
II A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :	5
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 2 – DOCUMENTS CONTRACTUELS	6
ARTICLE 3 – MISSIONS DE L'AMENAGEUR	6
ARTICLE 4 – MISSIONS DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE	8
ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT	8
ARTICLE 6 – CALENDRIER ET DELAI DE REALISATION	9
ARTICLE 7 – COMITE DE SUIVI	9
ARTICLE 8 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE	9
ARTICLE 9 – EVOLUTION DU CONTRAT ET AVENANT	9
9.1 : principes généraux d'évolution du contrat	9
9.2 : répartition des risques et réexamen des conditions de la concession	10
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION	11
ARTICLE 10 - MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES. 11	
10.1 : Acquisitions amiables	11
10.2 : Droit de préemption	11
10.3 : Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	11
10.4 : L'expropriation	12
10.5 : Suivi et contrôle des acquisitions foncières	12
10.6 : Relogement des occupants	12
ARTICLE 11 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS	13
ARTICLE 12 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR L'AMENAGEUR .. 13	
ARTICLE 13 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	14
ARTICLE 14 – INDEMNITES AUX TIERS	14
ARTICLE 15 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES... 14	
ARTICLE 16 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION	15
ARTICLE 17 - REMISE DES OUVRAGES	15
ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	17
PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	18
ARTICLE 19- FINANCEMENT DES OPERATIONS	18

19.1 : Produits des cessions, concessions ou location.....	18
19.2 : Participations des constructeurs	18
19.3 : Les subventions	18
19.4 : Participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération.....	18
19.5 : Trésorerie	18
ARTICLE 20 – COMPTABILITE ET COMPTE RENDU ANNUEL a la collectivité concedante	19
ARTICLE 21 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	19
ARTICLE 22 - GARANTIE D'EMPRUNTS	20
ARTICLE 23 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	20
23.1 : Rémunération forfaitaire	20
23.2 : Ventilation de la rémunération de l'Aménageur.....	20
23.3 : Evolution de la rémunération	21
23.4 : Imputation annuelle	21
PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	22
ARTICLE 24 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	22
ARTICLE 25- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	22
25.1. Résiliation simple - rachat	22
25.2. Résiliation pour faute et déchéance.....	22
25.3. Autres cas de résiliation.....	22
ARTICLE 26 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	23
ARTICLE 27 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	24
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	27
ARTICLE 28 - INTERETS MORATOIRES.....	27
ARTICLE 29 - PENALITES	27
ARTICLE 30 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	27
ARTICLE 31 - ASSURANCE	27
ARTICLE 32 – DOMICILIATION	28
ARTICLE 33 –LITIGES	28
ARTICLE 34 - INTERPRETATION.....	28

Identification des parties

Entre

Ville de Wimille

1 bis, Rue de Lozembrune, 62126 WIMILLE

Représentée par le Maire, Monsieur Antoine LOGIE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 2013 dont la copie est annexée au présent contrat

Ci-après dénommé le « CONCEDANT » ou la « Collectivité concédante »,

D'une part,

ET

Le groupement solidaire constitué de :

➤ « **SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE URBAVILEO** », société anonyme à conseil d'administration au capital de 911 840 €, dont le siège est à Boulogne sur mer, place Godefroy de Bouillon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Boulogne sur mer, et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 617 220 512 00017.

Représentée par Monsieur Claude ALLAN, Président Directeur Général de la SEM URBAVILEO, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société du 17 décembre 2012.

➤ **La société VILOGIA/LOGIS 62**, SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, au capital de 3 050 000 €, dont le siège est à Boulogne sur mer, 56 rue Ferdinand Buisson – Centre directionnel, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Boulogne sur mer sous le numéro 616 820 205, représentée par Monsieur CLERBOUT Philippe, Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société du 27 Septembre 2012

La SEM URBAVILEO agissant, pour l'exécution du présent contrat, en qualité de mandataire du groupement concessionnaire,

D'autre part

Ci-après dénommée «l'Aménageur» ou le «CONCESSIONNAIRE»,

II A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Commune de Wimille a décidé, par délibération du 11 juillet 2012, d'approuver la création de la ZAC d'Auvringhen.

La ZAC d'Auvringhen couvre une superficie globale de 12,5 hectares environ et a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains destinés à la construction d'environ 200 logements.

Par délibération du 12 décembre 2012, la Commune de Wimille a décidé de lancer la procédure de consultation en vue de désigner l'Aménageur en charge de la réalisation de la ZAC d'Auvringhen.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L. 300-4 et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la Commune de Wimille a fait paraître un avis de publicité publié le 17 janvier 2013 au JOUE, le 16 janvier 2013 au BOAMP, le 21 janvier 2013 dans la Voix du Nord et le 18 janvier 2013 dans le Moniteur référence.

Le 14 février 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Wimille a désigné une commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, habilité Monsieur le Maire à engager les négociations avec les candidats et à signer le Traité de concession.

Après examen des candidatures et des propositions reçues et à l'issue d'une négociation, le Conseil

Municipal a décidé, par délibération du

- de désigner le groupement constitué de la SEM UBAVILEO et de la société VILOGIA/LOGIS 62 comme aménageur de la ZAC d'Auvringhen
- d'approuver les termes du présent Traité de concession
- d'autoriser Monsieur Antoine LOGIE, Maire de la Commune de Wimille, à signer ledit Traité.

Pour répondre au niveau d'exigence voulu par la Commune, Les sociétés SEM UBAVILEO et VILOGIA/LOGIS 62 se sont rapprochées dans le cadre d'un groupement solidaire à l'égard du concédant, pour associer leurs compétences éprouvées dans la conception et la mise en œuvre de projets de développement urbain sur un territoire qu'elles connaissent bien.

Leur expérience professionnelle et leurs champs d'intervention respectifs les ont conduites à développer des compétences complémentaires pour s'associer pour la mise en œuvre solidaire du projet d'aménagement de la ZAC d'Auvringhen.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée aux risques de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Ceci étant exposé, il a été convenu ceci :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

En application des textes 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 Ville de Wimille confie au groupement constitué de la SEM URBAVILEO et VILOGIA/LOGIS 62 qui accepte, la réalisation de la ZAC d'Auvringhen dont le principe, le programme et le périmètre ont été définis dans le dossier de création approuvé par le Conseil municipal de Wimille le 11 juillet 2012 (annexe 1).

La ZAC doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de construction de 20 000 m² SHON soit environ 200 logements.

Le programme des équipements publics mis à charge de l'aménageur comprend l'ensemble des travaux de voirie, réseaux, d'espaces libres et 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.

Le programme global des équipements publics à réaliser dans la ZAC devra être affiné par l'Aménageur sur la base du cahier de prescriptions architecturales, techniques et paysagères (annexe 2) et soumis à l'approbation de la Collectivité concédante dans le cadre du dossier de réalisation.

ARTICLE 2 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention et des annexes suivantes :

- Le dossier de création de la ZAC (annexe 1)
- Le cahier des prescriptions architecturales, techniques et paysagères (annexe 2)
- Le bilan financier prévisionnel (annexe 3)
- un plan parcellaire précis de l'opération et de ses abords (annexe 4)
- Contrat entre la Collectivité concédante et la SCET pour le suivi de la DUP et de l'arrêté de cessibilité (annexe 5)
- Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération (annexe 6)

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention, les annexes, et tout autre document.

ARTICLE 3 – MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Pour réaliser cet aménagement, l'Aménageur aura en charge notamment les missions suivantes :

3.1 Acquérir la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la ZAC et localisés sur le plan parcellaire annexé aux présentes ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,

3.2 Procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, et notamment :

- les études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la mise au point des dossiers de réalisation de la ZAC et plus généralement nécessaires à toutes actions de démolition, d'aménagement et de construction ;
- d'une manière générale, préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur ;
- Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la mise en oeuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

3.3 Gérer les biens acquis et le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, mettre en état les sols et, procéder à la démolition des bâtiments permettant la réalisation de l'opération d'aménagement,

3.4 Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à la zone et destinés à être remis à la Collectivité concédante, ou aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ainsi qu'aux concessionnaires de service public D'une manière générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement conformément au programme des équipements publics approuvé par la CONCEDANT et en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération annexé à la présente convention,

3.5 Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité concédante. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles.

3.6 Négocier, le cas échéant, les conventions de participation qui seraient conclues entre la Collectivité concédante 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

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

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

3.8 Procéder à la clôture de l'opération.

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

ARTICLE 4 – MISSIONS DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE

La Collectivité concédante s'engage pour sa part à :

4.1 Recueillir l'avis des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 17 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement,

4.2 S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,

4.3 S'engager à 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 ou à effectuer toutes les démarches auprès de la Collectivité compétente (en l'espèce, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais) si des adaptations du document d'urbanisme étaient nécessaires,

4.4 Céder le cas échéant, à l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire et nécessaires à la réalisation de l'opération.

4.5 Réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération, qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà 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.

4.6 Prononcer la clôture de l'opération à l'issue des missions confiées à l'aménageur.

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante notifiera à l'Aménageur la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

La présente convention prendra effet à compter de la date de réception de ladite notification.

La durée de la concession est fixée à dix années à compter de sa prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par voie d'avenant exécutoire.

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 convention ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 6 – CALENDRIER ET DELAI DE REALISATION

Pour l'accomplissement de sa mission, l'Aménageur prévoit la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Dossier de réalisation et programme des équipements publics : Décembre 2014,
- Démarrage des travaux : Février 2015,
- Démarrage des premières constructions : Septembre 2015.

Il est entendu entre les parties que le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération sera réexaminé chaque année lors de la présentation du CRAC de l'opération à la Collectivité concédante.

ARTICLE 7 – COMITE DE SUIVI

Afin d'assurer une information permanente de la Collectivité concédante et des différents partenaires de l'opération concédée, l'Aménageur s'engage à constituer un comité de suivi de l'opération.

Ce comité de suivi sera composé des personnes suivantes :

- Des représentants de la Collectivité concédante,
- Des représentants de l'Aménageur,
- De tout intervenant extérieur utile.

Ce comité se réunira, au minimum, une fois par trimestre.

A cette occasion, les représentants de l'Aménageur informeront les représentants de la Collectivité concédante sur les conditions d'avancement de l'opération et sur les éventuelles difficultés rencontrées.

ARTICLE 8 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE CONCEDANTE

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne Monsieur le Maire de Wimille, 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 conformément à l'article 15 ci-après.

Le concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 9 – EVOLUTION DU CONTRAT ET AVENANT

9.1 : principes généraux d'évolution du contrat

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en oeuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent des discussions intervenues dans le cadre de la négociation du présent traité et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande de la Collectivité concédante ou sur proposition de l'Aménageur.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que les différents éléments de l'opération pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment des évolutions éventuelles du périmètre, du planning, du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte –Rendu Annuel à la Collectivité [CRAC].

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

9.2 : répartition des risques et réexamen des conditions de la concession

A la demande de l'une des parties, les conditions de la présente convention seront soumises à réexamen sur production par celle-ci des justifications nécessaires et notamment dans les cas suivants:

- création, intégration dans le programme de la concession de nouveaux équipements publics ou modification des équipements prévus,
- modification des caractéristiques du programme d'aménagement à la demande de l'une des parties,
- modification du phasage dans le temps de l'opération,
- événements extérieurs aux parties qui pourraient avoir des répercussions sur l'équilibre financier de la concession d'aménagement;
- difficultés dans l'écoulement sur le marché immobilier des produits des programmes à construire liées à un contexte économique défavorable et non prévisible ;
- Impossibilité technique de réaliser une partie du programme prévisionnel des ouvrages ou des constructions ;
- Jugement d'expropriation dépassant les estimations (acquisitions et évictions) figurant dans le bilan prévisionnel joint en annexe.
- Sujétions techniques non identifiées au démarrage de l'opération telles que le coût de mise en état des sols notamment lié à la dépollution, le coût du désamiantage des bâtiments et des frais liés à des diagnostics archéologiques.

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

Après que les parties aient vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés, etc.), cette analyse conjointe pourrait conduire à prévoir une participation de la collectivité à l'opération d'aménagement, par voie d'avenant, sans que la collectivité n'y soit contrainte en aucune manière.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

Il est d'ores et déjà prévu que les parties intégreront par voie d'avenant à la présente concession, le dossier de réalisation de la ZAC après son approbation par la Collectivité concédante.

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

ARTICLE 10 - MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS 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.

10.1 : 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 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 en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

Il est précisé que la collectivité concédante demande expressément à l'aménageur d'examiner favorablement les éventuelles demandes des exploitants des terrains acquis visant à continuer à entretenir ou exploiter les biens acquis. Une telle autorisation interviendra dans le cadre de commodats ou de baux précaires, jusqu'à la dernière période culturale précédant la date prévue pour l'engagement des travaux, sauf à ce que la présence des cultures sur le site soit incompatible avec le bon déroulement de l'opération (par exemple, s'il est nécessaire de pouvoir réserver un accès libre aux terrains pour y réaliser des relevés, sondages, diagnostics ou fouilles, ou autres travaux de toute nature, etc.).

10.2 : Droit de préemption

La Collectivité concédante accomplira toutes les démarches auprès de la Collectivité titulaire du droit de préemption urbain pour permettre la délégation de celui-ci à l'Aménageur, sur le périmètre de l'opération et pour la réalisation de la ZAC d'Auvringhem.

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.

10.3 : Mise en demeure d'acquiescer 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 acquiescer 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.

10.4 : L'expropriation

Le Concédant a sollicité la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur par délibération du 26 juin 2013

La collectivité remettra à l'aménageur une copie papier de l'ensemble des éléments transmis en préfecture pour instruction, ainsi que l'ensemble des fichiers en version numérique.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents restant nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité étant précisé que la Collectivité concédante a d'ores et déjà contracté avec la SCET (Services Conseil Expertises Territoires) pour mener à bien ces 2 missions et dont le contrat est annexé à la présente convention. Ce contrat est transféré à l'aménageur au titre de la présente concession.

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, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions compte tenu notamment de son article 15, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L 21-4 du code de l'expropriation.

10.5 : Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. L'Aménageur adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

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

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 3), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

10.6 : Relogement des occupants

Si, pour réaliser sa mission, 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.

Les solutions de relogement sont étudiées au cas par cas, en collaboration avec la collectivité concédante en privilégiant une solution de relogement au sein de l'opération.

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

ARTICLE 11 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

Les équipements prévus aux articles 2-c et 2-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.

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

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.

Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et l'Aménageur s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 12 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR L'AMENAGEUR

Pour l'exécution de la présente concession d'aménagement, les contrats conclus par l'Aménageur seront passés conformément aux dispositions contenues à l'article L. 300- 5- 1 du Code de l'urbanisme.

L'Aménageur devra respecté les dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics pour la passation des marchés de travaux, d'études et de maîtrise d'oeuvre pour la réalisation de l'opération.

Le concédant sera représenté avec voix consultative, au sein de la Commission d'appel d'offres ou du jury mise en place par l'Aménageur dans le cadre de la procédure de passation des marchés et contrats relatifs à la concession.

ARTICLE 13 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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.

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.

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

ARTICLE 14 – 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 27 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 29 ci-après.

ARTICLE 15 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

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.

15.1 : Agrément de la Collectivité concédante

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 8 ci-avant.

Cet accord est considéré comme acquis en cas de non réponse dans un délai de 1 mois à compter de la réception de la notification faite au concédant.

15.2 : Cahier des charges de cessions de terrains

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

- Le titre I 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.

- 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 fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 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 des équipements par l'Aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Maire de la Ville de Wimille, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

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 ne seront pas repris par la CONCEDANT.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 16 – CONVENTIONS D'ASSOCIATION

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 16 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

ARTICLE 17 - REMISE DES OUVRAGES

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 et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

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 seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise et la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence de l'Aménageur.

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

L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

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.

A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments suivants :

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

ARTICLE 18 - 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 de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules 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 19- FINANCEMENT DES OPERATIONS

19.1 : Produits des cessions, concessions ou location

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.

19.2 : Participations des constructeurs

L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la concession 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.

L'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

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

19.3 : Les subventions

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 le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

19.4 : Participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération

Il n'est pas prévu de participation financière de la Collectivité concédante au bilan de l'opération.

19.5 : Trésorerie

L'Aménageur assume le financement provisoire de l'opération. Il mobilise pour cela ses fonds propres ou contracte tous emprunts et avances nécessaires selon les besoins en trésorerie de l'opération.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier.

L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et les 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.

ARTICLE 20 – COMPTABILITE ET COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE CONCEDANTE

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.

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 mars, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le « bilan » de l'opération ainsi qu'un état prévisionnel tel que défini à l'article 21 ci-après,
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 21 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 10 et 12 ci-avant,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 19, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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.

ARTICLE 21 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, l'ensemble des frais engagés par l'Aménageur pour l'exercice de sa mission, les indemnités prévues à l'article 14, les frais financiers et les imputations

forfaitaires par l'Aménageur de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 23 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 relatives aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération et à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les éventuelles participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

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), le cas échéant, 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 19 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 30 Mars de chaque année.

ARTICLE 22 - GARANTIE D'EMPRUNTS

Sans objet.

ARTICLE 23 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

23.1 : Rémunération forfaitaire

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.

23.2 : Ventilation de la rémunération de l'Aménageur

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges selon les modalités suivantes :

- Rémunération forfaitaire de 520 000 euros HT répartie comme suit :
 - 70 000 € HT par an les trois premières années (n à n+2),
 - 50 000 € HT par an les six années suivantes (n +3 à n+8),
 - 10 000 € HT pour la dernière année (n+9)
- Rémunération forfaitaire de liquidation de 30 000 euros HT sur la dernière année.

Compte tenu de la durée prévisionnelle du contrat, les parties conviennent expressément que les montants d'imputation de charges ci-dessus précisés seront indexés chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat de concession, sur l'indice national du coût de la construction (série France entière, base 100, 4ème trimestre 1953) publié trimestriellement par l'INSEE.

- 1°) Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du contrat de concession et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.
- 2°) Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.
- 3°) Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit
- 4°) Si l'indice INSEE cessait d'être publié, l'indice légal de remplacement serait appliqué. A défaut de cet indice légal de remplacement, un nouvel indice serait reconstitué par les parties à partir, si cela est possible, des renseignements communiqués par cet institut ou à défaut, à partir d'éléments fournis par les organismes professionnels de la construction.
- 5°) A défaut d'accord amiable entre les parties pour cette reconstitution, le choix du nouvel indice serait fait par les juridictions compétentes saisies par la partie la plus diligente.
- 6°) Lorsque la moyenne de variation de l'indice sera négative, l'indexation sera limitée à – 1%.

23.3 : Evolution de la rémunération

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 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 9 de la présente convention.

23.4 : Imputation annuelle

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

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

ARTICLE 24 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 5, 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.

ARTICLE 25- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

25.1. Résiliation simple - rachat

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

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord notamment en cas d'achèvement des missions du concessionnaire. Cette résiliation impliquera la conclusion d'un avenant constatant l'expiration anticipée de la concession.

25.2. Résiliation pour faute et déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'Aménageur dans l'exécution du présent contrat, le Concédant peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'Aménageur.

25.3. Autres cas de résiliation

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 26 ci-après.

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.

ARTICLE 26 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

26.1 : Sort des équipements et ouvrages publics inachevés

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 pour quelque motif que ce soit, remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 17 ci-avant.

La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

26.2 : Sort des biens destinés à être aux tiers et non encore vendus

En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 5 ci-dessus, les biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus resteront la propriété de l'Aménageur.

En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 20 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

26.3 : Sort des contrats passés avec les tiers

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.

L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

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

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession

d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

ARTICLE 27 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

27.1 : Opération de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transfert éventuel 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 23 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 oeuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 23.

27.2 : Arrêté des comptes de l'opération

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

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 29 sur les pénalités.

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

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront

alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 26.3 troisième alinéa.

EN MOINS :

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'Aménageur 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 l'Aménageur au titre de l'opération.

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 ;

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.

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

En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur, la Collectivité devra en outre à l'Aménageur une indemnité égale à 20 % des sommes prévues à l'article 23 dont l'Aménageur se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

Cette indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 25.

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 l'Aménageur 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 20 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.

27.4 : 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.

27.5 Sort du boni d'opération

L'éventuel boni ou déficit de l'opération constaté à l'arrêté des comptes à l'achèvement de l'opération, sera au bénéfice ou à la charge de l'Aménageur.

Cependant, si un boni excédent le montant figurant au bilan prévisionnel annexé au présent contrat au jour de la conclusion de la concession était constaté à l'arrêté des comptes, cet excédent sera partagé entre la collectivité et l'aménageur :

- 30 % de l'excédent de boni constaté sera reversé à la collectivité,
- 70 % de l'excédent de boni constaté sera conservé par l'aménageur.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 - 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 29 - 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 20 et 21 après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 500 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

ARTICLE 30 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente convention ayant été conclue en considération des qualités de la société CONCESSIONNAIRE, toute cession partielle ou totale de la présente convention, tout changement de cocontractant ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

Toutefois, le groupement concessionnaire est autorisé à se substituer une société *ad hoc*, créée exclusivement entre les membres du groupement pour la réalisation de cette opération.

Toute demande de cession devra être accompagnée d'un extrait Kbis et des statuts de la société cessionnaire.

Faute d'autorisation, les conventions de cession sont entachées d'une nullité absolue et l'Aménageur encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 31 - ASSURANCE

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Elles devront apporter les garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération.

L'Aménageur s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première demande de la Collectivité concédante.

ARTICLE 32 – DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Collectivité Concédante à l'Aménageur en application du présent traité seront versées par virement.
A cette fin, l'Aménageur fournira un RIB à la Collectivité concédante.

ARTICLE 33 – LITIGES

En cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation de la présente concession d'aménagement, à défaut d'accord dans un délai de soixante jours (60) décomptés à partir d'un échange de courriers par recommandé avec accusé de réception, le différend sera porté devant le Tribunal Administratif de Lille.

ARTICLE 34 - 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. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruine l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

URBAVILEO

VILOGIA-LOGIS 62

Liste des annexes

[Annexe 1](#) - Dossier de création de la ZAC

[Annexe 2](#) - Cahier de prescriptions architecturales, techniques et paysagères de la ZAC

[Annexe 3](#) - Bilan prévisionnel de l'opération

[Annexe 4](#) - Plan parcellaire

[Annexe 5](#) - Contrat entre la Collectivité concédante et la SCET pour le suivi de la DUP et de l'arrêté de cessibilité

[Annexe 6](#) - planning prévisionnel de réalisation de l'opération