



Mairie de
Clohars-Carnoët

LE POULDU-DOËLAN
Place Général de Gaulle
29360

CLOHARS-CARNOËT, le 15 JUN 2012

Monsieur Denez DUIGOU
Adjoint en charge de l'urbanisme

A

(M. Pierre Beaudoux) !!
Directeur général
SAFI
4 rue du 19 mars 1962
29018 Quimper cedex

Objet : Notification traité de concession ZAC « les Hauts du Sénéchal »
N/Réf. : FB/DD/SLF-2012-432

Monsieur le Directeur général,

Suite à notre courrier en date du 30 mai dernier, veuillez trouver ci-joint pour notification une copie de la concession d'aménagement de la ZAC.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur général, en l'assurance de mes sincères salutations.

L'Adjoint délégué à l'urbanisme,
Denez DUIGOU

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC « LES HAUTS DU SENECHAL »
A CLOHARS-CARNOËT**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le

Entre

La Commune de Clohars-Carnoët représentée par Monsieur Jacques JULOUX, son maire, agissant en vertu d'une délibération en date du,

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

D'une part,

Et

La SAFI (Société d'Aménagement du Finistère), Société anonyme d'économie mixte (SAEM) au capital de 1 005 000 €, dont le siège est à Quimper, inscrite au registre du commerce et des Sociétés de Quimper sous le n° 376.980.249 B, représentée par Monsieur Philippe BEAUDOUX son Directeur Général en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 25 mai 2011,

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

D'autre part.

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI :	5
CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI :	6
PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT..	7
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE.....	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	10
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6 - ASSURANCES	11
PARTIE II :	12
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	12
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	12
7.1 Acquisitions amiables	12
7.2 Droit de préemption	12
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	12
7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	13
7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	13
7.6 Relogement des occupants	13
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS	13
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	16
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	17
PARTIE III :	18
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION	18
DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	18
ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	18
16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération	19
ARTICLE 17 - COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS	19
ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	20
ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS	21

ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	21
PARTIE IV :	23
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	23
ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	23
ARTICLE 22- RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION	23
22.1. Résiliation simple - rachat	23
22.2. Résiliation pour faute - déchéance	23
22.3. Autres cas de résiliation	23
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	24
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	25
PARTIE V :	28
DISPOSITIONS DIVERSES	28
ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	28
ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES	29
ARTICLE 27 - PENALITES	29
ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	29
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	29
ARTICLE 30 - DOMICILIATION	30
ARTICLE 31 - INTERPRETATION	30
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	30
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES	30
Pièces annexées :	31

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

1. La Commune de Clohars-Carnoët a décidé d'engager une réflexion d'ensemble pour développer une Zone d'Aménagement Concerté. Le site a fait l'objet d'une première phase d'études visant à définir un programme et les premières orientations d'aménagement.

Ainsi, pour contribuer au dynamisme démographique et économique de la commune tout en maîtrisant son urbanisation, la commune, en accord avec les objectifs de la Communauté de Commune du Pays de Quimperlé (COCOPAQ), a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste de densification et de développement du centre bourg.

Suite au travail sur un périmètre d'étude plus large, un périmètre opérationnel a été retenu pour une surface d'environ 16 ha.

A l'issue des études de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs (35% des logements), dont environ 50 en locatif social.
- Environ 200 logements individuels (65% des logements), dont environ 40 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements)
- Une emprise d'environ 9 000 m² pour un équipement éducatif et de loisirs

Soit une SHON d'environ 32 000 m².

Ce programme d'environ 310 logements sera réalisé sur la durée de l'opération (estimée à environ 10 ans)

Sur la base de cette étude, et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Clohars-Carnoët a décidé par délibération du 17 décembre 2010 de l'ouverture d'une concertation préalable qui s'est déroulée du 17 janvier au 14 février 2011 sous forme de panneaux d'exposition de présentation nécessaires à la compréhension des enjeux et des premières réflexions sur le projet au stade actuel de son élaboration, accompagné d'un cahier d'observations pour recueillir l'avis du public en mairie de Clohars-Carnoët. Une réunion publique s'est tenue le 9 février 2011 afin de présenter l'opération, de répondre aux questions et d'apporter toutes précisions utiles.

Par délibération en date du 8 Juillet 2011, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création de la ZAC « Les Hauts du Sénéchal » et créé la ZAC du même nom.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Les études ont mené à la présentation d'un bilan prévisionnel d'opération intégrant toutes les dépenses nécessaires au portage de ce type d'opération.

a décidé :

- 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 8 juillet 2011, la commune a créé la ZAC « Les Hauts du Sénéchal. »
- Et de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire
- par délibération en date du 16/05/2012, de désigner la Société S.A.C. en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par le comité d'engagement de la SAFI en date du 7 février 2012

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en annexe 2.

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

Il est 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'engagera à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La présente concession d'aménagement 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.

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 au risque de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 16, 24 et 25, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe 3.

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 EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « les Hauts du Sénéchal » à Clohars-Carnoët, dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du 8 juillet 2011.

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

Le périmètre de la ZAC comprend une superficie de 16 ha.

A l'issue des études de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs (35% des logements), dont environ 50 en locatif social.
- Environ 200 logements individuels (65% des logements), dont environ 40 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements)
- Une emprise d'environ 9000 m² pour un équipement éducatif et de loisirs

Soit une SHON d'environ 32 000 m².

Ce programme d'environ 310 logements, présente :

- une densité supérieure à 27 logements/ha.
- un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 16%
- un pourcentage de logements en accession aidée de l'ordre de 13%

Il répond donc aux exigences quantitatives du SCoT du Pays de Quimperlé et du PLH de la COCOPAQ.

Les principaux objectifs sont :

- L'optimisation de la déprise agricole par l'utilisation de terres déjà dédiées à l'urbanisation,
- L'installation d'un équipement éducatif et les services associés au cœur de l'opération,
- La création d'une place de cœur de quartier entourée de commerces de proximité en pieds de collectifs et du groupe scolaire,
- Une offre variée de logements : collectifs, intermédiaires et individuels (groupés ou non) permettant une mixité sociale,
- L'orientation optimale d'une majorité des constructions pour répondre aux enjeux énergétiques,

- Une trame de liaisons douces en site propre, prioritaire sur la voirie, reliant le quartier au centre bourg renforçant l'attractivité des commerces et des équipements,
- Un réseau de voies bien hiérarchisées et aux usages clairs et sécurisés (voie structurante traversante qui relie les principaux axes routiers du bourg / voies tertiaire de desserte internes),
- Le traitement qualitatif de l'entrée Sud du centre bourg servant également d'entrée Est au quartier,
- La préservation complète de la trame paysagère et son intégration dans le paysage urbain créé,
- Des espaces publics de convivialité dans ou à proximité de chaque îlots comme éléments forts de création de lien social,
- Une gestion alternative des eaux pluviales favorisant la récupération et l'intégration dans le paysage par des noues le long des voies et des bassins de régulation paysagers,
- La plantation des espaces verts avec des espèces indigènes et la mise en place d'un plan de gestion pour réduire l'entretien et favoriser le développement de la biodiversité,

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.

Le programme global de travaux de la Collectivité concédante sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation. Il déterminera notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. Y figurera l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexes 2 et 3 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.

ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE

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

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment:

- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions d'aménagement et de construction,

- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
 - La présentation du dossier de réalisation de la ZAC.
- c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération 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.
- d) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en Annexe 3.
- e) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité et ce aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. 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.
- f) **Négocier** les conventions de participation qui seront conclues avec 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.
- g) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, 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 ; 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 de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

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 visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 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 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 qui seront précisés dans le cadre du programme des équipements publics approuvé lors de l'approbation du dossier de réalisation. 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 et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- g) consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement à la mise en place d'une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés 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.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

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

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

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 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. Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis du directeur des services fiscaux, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après délibération du conseil d'administration de l'Aménageur, conformément à l'article 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines.

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.

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^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

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

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

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

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

En application des 3^{ème} et 4^{ème} alinéas de l'article L 230-4 du Code de l'urbanisme, lorsque la demande d'acquisition est spécifiquement motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme, la Collectivité délègue à l'Aménageur la conduite de la procédure.

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

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

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

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

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 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 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. 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 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.

7.6 Relogement des occupants

Sans Objet

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

8.1 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.

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 projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9 – 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.

Le Concédant sera représenté 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 figurant en Annexe 2.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.4 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 27 ci-après.

ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe 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 32 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 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 prévisionnel annexé à la présente concession.

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

12.3 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 (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques 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 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 de la ZAC être approuvé par le maire de la commune conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

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

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de 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 13 - 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 seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2 f).

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 12 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 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 concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

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 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.

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 de remise 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 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 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS

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

16.2 L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre 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.

En application de l'article 2 f) du présent contrat, 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.

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci-annexé, la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 16.4 ci-après sera augmenté de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de 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 et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'il 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.

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 d'équilibre du concédant est fixé à **594 479 €**

16.4.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

Cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées dans le cadre du C.R.A.C.L. (Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale).

16.4.2 Affectation

Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin, par délibération du Concédant, au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

16.4.3

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, la Collectivité sera tenue de résilier celle-ci si l'Aménageur en fait la demande. 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 de la Collectivité.

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, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales.

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 l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. 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 $t4m + 3$

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 et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-3 du CGCT, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 15 septembre, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 7.5.1 et 12.1 ci-avant,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5.
- 6°/ 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 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.

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 visés en annexe 2 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et 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 leur versement 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 dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales 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 prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

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.

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 ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 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 » au sens de l'article L. 1523-2 du CGCT

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:

- Terme nommé **R1**. Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), l'annexe 4 précise les modalités d'intervention et les coûts des prestations en fonction des problématiques spécifiques à l'opération.
- Terme nommé **R2**. Au titre des missions de réalisation des études opérationnelles de constitution du dossier de réalisation de la ZAC, l'aménageur percevra une rémunération forfaitaire de **7 000,00 €**.
- Terme nommé **R3**. Au titre des missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'article 2 b, c et d), l'Aménageur aura droit d'imputer une somme égale à **3,75 %** de l'ensemble des dépenses TTC payées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 18, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération, du foncier et des frais financiers.
- Terme nommé **R4**. Au titre des missions de commercialisation prévues à l'article 2 e), outre l'imputation à l'opération des dépenses

payées aux tiers, l'Aménageur aura droit d'imputer une somme égale à **3,75 %** des montants TTC fixés dans les actes de cessions 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.

- Terme nommé **R5**. Au titre de la gestion quotidienne de l'opération, l'aménageur imputera une somme forfaitaire de **4 000,00 €** versée annuellement à la société.
- Terme nommé **R6**. Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, une somme forfaitaire de **12 000,00 €**. Cette rémunération 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 17.4 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 trimestriellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par quart, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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. 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 pour motif d'intérêt général.

La Collectivité sera par ailleurs tenue de résilier la présente convention de concession dans le cas prévu à l'article 16.4 ci-dessus.

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

22.2. Résiliation pour faute - déchéance

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

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

22.3. Autres cas de résiliation

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur 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 24 ci-après.

22.3.2. Le contrat pourra aussi être 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

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

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

23.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

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

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

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

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

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

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.

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 à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

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

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

ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

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

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

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

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

24.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

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

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

24.2.1 Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

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

24.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante.

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

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

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

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

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

Le Concédant devra en outre à l'Aménageur une indemnité égale à l'équivalent d'une année de la rémunération moyenne dont l'Aménageur se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA, la rémunération de toute année commencée étant en outre due au *pro rata temporis*. 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

Si le solde d'exploitation est positif, la société est débitrice de 50 % du dit solde, et ce au profit du concédant.

Il est entendu par solde d'exploitation positif, le solde établi après déduction des participations de la commune.

PARTIE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

25.1 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, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 3).

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

25.2 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.

25.3 Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 ci-dessus est défini sur la base du dossier remis lors de la consultation, 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 et indépendantes de leur volonté.

Il est par ailleurs rappelé que :

- le présent traité de concession d'aménagement transfère à l'Aménageur une part significative du risque économique de l'opération, conformément à l'article R. 300-4 du Code de l'urbanisme.

- que l'Aménageur n'a accepté de supporter que la part significative du risque économique de l'opération d'aménagement résultant du dossier remis lors de la consultation et des conditions économiques et réglementaires prévalant à la date de signature ; le bilan financier prévisionnel (annexe n° 3) précisant par ailleurs les hypothèses prises en compte pour son élaboration et au regard desquelles l'Aménageur a accepté d'assumer le risque économique de l'opération.

Il est également rappelé que le contrat sera exécuté dans le cadre d'un véritable partenariat entre la commune et l'aménageur, la commune étant associée à toutes les décisions significatives concernant la réalisation de l'opération d'aménagement, sans que ce partenariat ne remette en cause le principe de ce transfert d'une part significative du risque économique de l'opération d'aménagement.

En conséquence, et en référence aux théories dites de l'imprévision et du fait du prince, les parties ont précisé dans un document intitulé «Grille d'événements», annexé à la concession (annexe n°5) les événements dont la survenance impliquerait un réexamen commun des conditions d'exécution du contrat. Dans le cadre de ce réexamen commun, chacune des parties favorisera l'identification des solutions permettant la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement et le maintien de la présente concession.

25.4 Le montant de la participation ne serait toutefois pas affecté en cas de survenance d'événements particuliers. Ces événements particuliers devront être abordés en application de la clause de rendez vous. Par ailleurs l'annexe 5 précise une grille d'événements impliquant le réexamen des conditions d'exécution de l'opération.

25.5 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.

25.6 Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation l'aménageur s'engage à accepter cette réduction et à restituer le cas échéant au Concédant les sommes déjà versées non nécessaires.

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 27 - PENALITES

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 100,00 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

ARTICLE 28 - 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 29 - 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 30 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées :

Compte société (pour le versement de la participation) :

Caisse des Dépôts et Consignations
N° 40031 0001 0000319545F 81

ARTICLE 31 - 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.

ARTICLE 32 - 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 33 - 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 du Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à Clohars-Carnoët, le
en 4 exemplaires

Pour le Concédant,
La Commune de Clohars-Carnoët,
Le Maire ou son représentant,

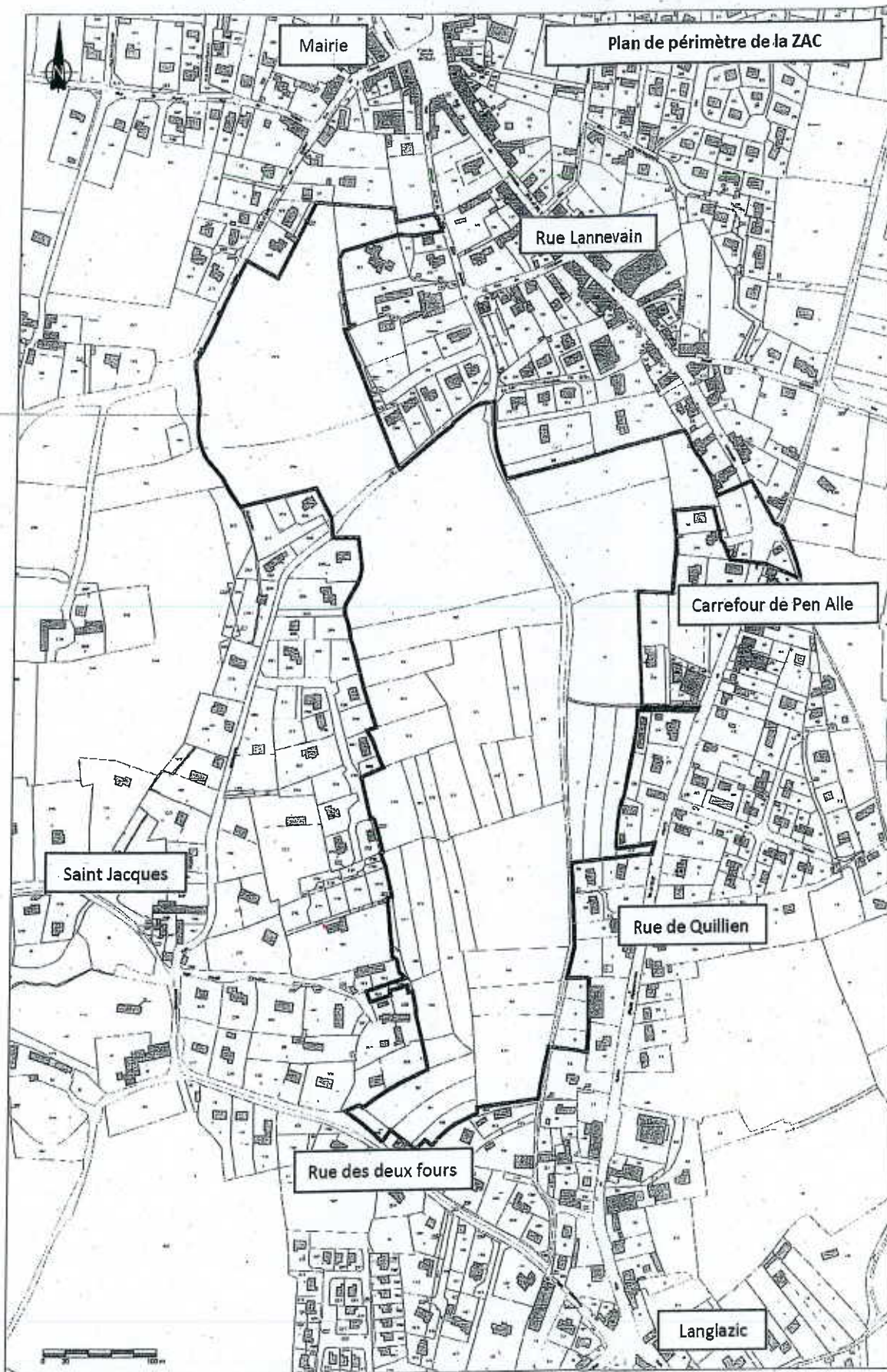


Pour l'Aménageur,
Le Directeur général



PIECES ANNEXEES :

- Annexe 1 : périmètre de l'opération
- Annexe 2 : Le projet et le programme des aménagements
- Annexe 3 : bilan financier prévisionnel
- Annexe 4 : Détail du calcul de la rémunération du terme R1 proposée à l'article 20.2. de la présente convention.
- Annexe 5 : Grille d'évènements.



COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT



DOCUMENT PROGRAMME

Aménagement de la ZAC « les Hauts du Sénéchal »

Préambule

La Commune de Clohars-Carnoët a décidé d'engager une réflexion d'ensemble pour développer une Zone d'Aménagement Concerté. Le site a fait l'objet d'une première phase d'études visant à définir un programme et les premières orientations d'aménagement.

Ainsi, pour contribuer au dynamisme démographique et économique de la commune tout en maîtrisant son urbanisation, la commune, en accord avec les objectifs de la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé (COCOPAQ), a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste de densification et de développement du centre bourg.

Suite au travail sur un périmètre d'étude plus large, un périmètre opérationnel a été retenu pour une surface d'environ 16 ha.

A l'issue des études de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs (35% des logements), dont environ 50 en locatif social.
- Environ 200 logements individuels (65% des logements), dont environ 40 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements)
- Une emprise d'environ 9 000 m² pour un équipement éducatif et de loisirs

Soit une SHON d'environ 32 000 m².

Ce programme d'environ 310 logements sera réalisé sur la durée de l'opération (estimée à environ 10 ans).

Sur la base de cette étude, et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Clohars-Carnoët a décidé par délibération du 17 décembre 2010 de l'ouverture d'une concertation préalable qui s'est déroulée du 17 janvier au 14 février 2011 sous forme de panneaux d'exposition de présentation nécessaires à la compréhension des enjeux et des premières réflexions sur le projet au stade actuel de son élaboration, accompagné d'un cahier d'observations pour recueillir l'avis du public en mairie de Clohars-Carnoët. Une réunion publique s'est tenue le 9 février 2011 afin de présenter l'opération, de répondre aux questions et d'apporter toutes précisions utiles.

Par délibération en date du 8 Juillet 2011, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création de la ZAC « Les Hauts du Sénéchal » et créé la ZAC du même nom.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Les études ont mené à la présentation d'un bilan prévisionnel d'opération intégrant toutes les dépenses nécessaires au portage de ce type d'opération.

La participation prévisionnelle de la commune à cette opération correspond à 735 000 € HT échelonnée sur la durée de l'opération.

La Commune de Clohars-Carnoët envisage de confier l'aménagement de la zone du centre bourg dans le cadre d'une concession d'aménagement, et ce conformément au décret 2009-889 du 22 juillet 2009.

Les missions de l'aménageur

Dans le cadre de son contrat de concession, l'aménageur sera chargé de :

Quantité ou étendue globale : les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération, et notamment :

- L'exécution de la convention de concession ;
- L'accomplissement de l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération (loi sur l'eau, archéologie préventive, ...) ;
- L'ensemble des acquisitions foncières, par voie amiable ou par expropriation ;
- L'établissement des études de projet et d'avant-projet ;
- La réalisation, sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, des travaux d'aménagement et de construction concourant à l'opération ;
- La remise au concédant, après leur achèvement, des équipements publics réalisés ;
- La commercialisation et la cession des terrains aménagés à des constructeurs ;
- La coordination architecturale des constructions (élaboration d'un cahier des charges de cession de lots comprenant des dispositions architecturales et accompagnement des pétitionnaires dans l'élaboration de leurs permis de construire) ;
- La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération ;
- Le programme global prévisionnel de construction comprend environ 200 logements, des commerces et deux équipements publics.

Il mobilisera les moyens nécessaires au paiement des différentes dépenses (acquisition, travaux, études...) à travers le recours à l'emprunt, l'appel aux participations et, le cas échéant, le versement des subventions, auxquels s'ajoutent les recettes liées aux ventes de charge foncière.

A DESCRIPTION DU SITE

Document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone

L'adaptation du document d'urbanisme devra permettre la réalisation de la Z.A.C..

Foncier

La Commune de Clohars-Carnoët ne dispose pas de la maîtrise foncière. L'aménageur sera chargé de l'acquisition des terrains situés dans le périmètre de la future ZAC.

B DESCRIPTION DU PROJET / PROGRAMME

Le dossier de création et le plan d'aménagement précisent les éléments du programme.

Suite au travail sur un périmètre d'étude plus large, un périmètre opérationnel a été retenu pour une surface d'environ 16 ha.

A l'issue des études de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs (35% des logements), dont environ 50 en locatif social,
- Environ 200 logements individuels (65% des logements), dont environ 40 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements),
- Une emprise d'environ 9 000 m² pour un équipement éducatif et de loisirs.

Soit une SHON d'environ 32 000 m².

Ce programme d'environ 310 logements, présente :

- une densité supérieure à 27 logements/ha.
- un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 16%
- un pourcentage de logements en accession aidée de l'ordre de 13%

Il répond donc aux exigences quantitatives du SCoT du Pays de Quimperlé et du PLH de la COCOPAQ.

Les principaux objectifs sont :

- L'optimisation de la déprise agricole par l'utilisation de terres déjà dédiées à l'urbanisation,
- L'installation d'un équipement éducatif et les services associés au cœur de l'opération,
- La création d'une place de cœur de quartier entouré de commerces de proximité en pieds de collectifs et du groupe scolaire,
- Une offre variée de logements : collectifs, intermédiaires et individuels (groupés ou non) permettant une mixité sociale,
- L'orientation optimale d'une majorité des constructions pour répondre aux enjeux énergétiques,
- Une trame de liaisons douces en site propre, prioritaire sur la voirie, reliant le quartier au centre bourg renforçant l'attractivité des commerces et des équipements,
- Un réseau de voies bien hiérarchisées et aux usages clairs et sécurisés (voie structurante traversante qui relie les principaux axes routiers du bourg / voies tertiaire de desserte internes),

- Le traitement qualitatif de l'entrée Sud du centre bourg servant également d'entrée Est au quartier,
- La préservation complète de la trame paysagère et son intégration dans le paysage urbain créé,
- Des espaces publics de convivialité dans ou à proximité de chaque îlot comme éléments forts de création de lien social,
- Une gestion alternative des eaux pluviales favorisant la récupération et l'intégration dans le paysage par des noues le long des voies et des bassins de régulation paysagers,
- La plantation des espaces verts avec des espèces indigènes et la mise en place d'un plan de gestion pour réduire l'entretien et favoriser le développement de la biodiversité.

Au stade d'avancement du projet, le programme des surfaces est le suivant :

Cessions foncières	SHON	FONCIER
Secteur Quillien (307 logements + équipements)		
Habitat collectifs / semi collectifs (59 logements)	4 720,00	8 773,00
Habitat groupé type MIG (71 logements)		21 439,00
Lots libres (90 lots)		36 180,00
Location/accession sociale		
Habitat groupé type MIG (39 logements)		9 670,00
Habitat collectifs / semi collectifs (48 logements)	3 840,00	6 717,00
Equipements publics		8 000,00

C COUT DE L'OPERATION

Le bilan global prévisionnel de l'opération d'aménagement est l'ordre de 7 537 727 € HT avec :

En dépense :

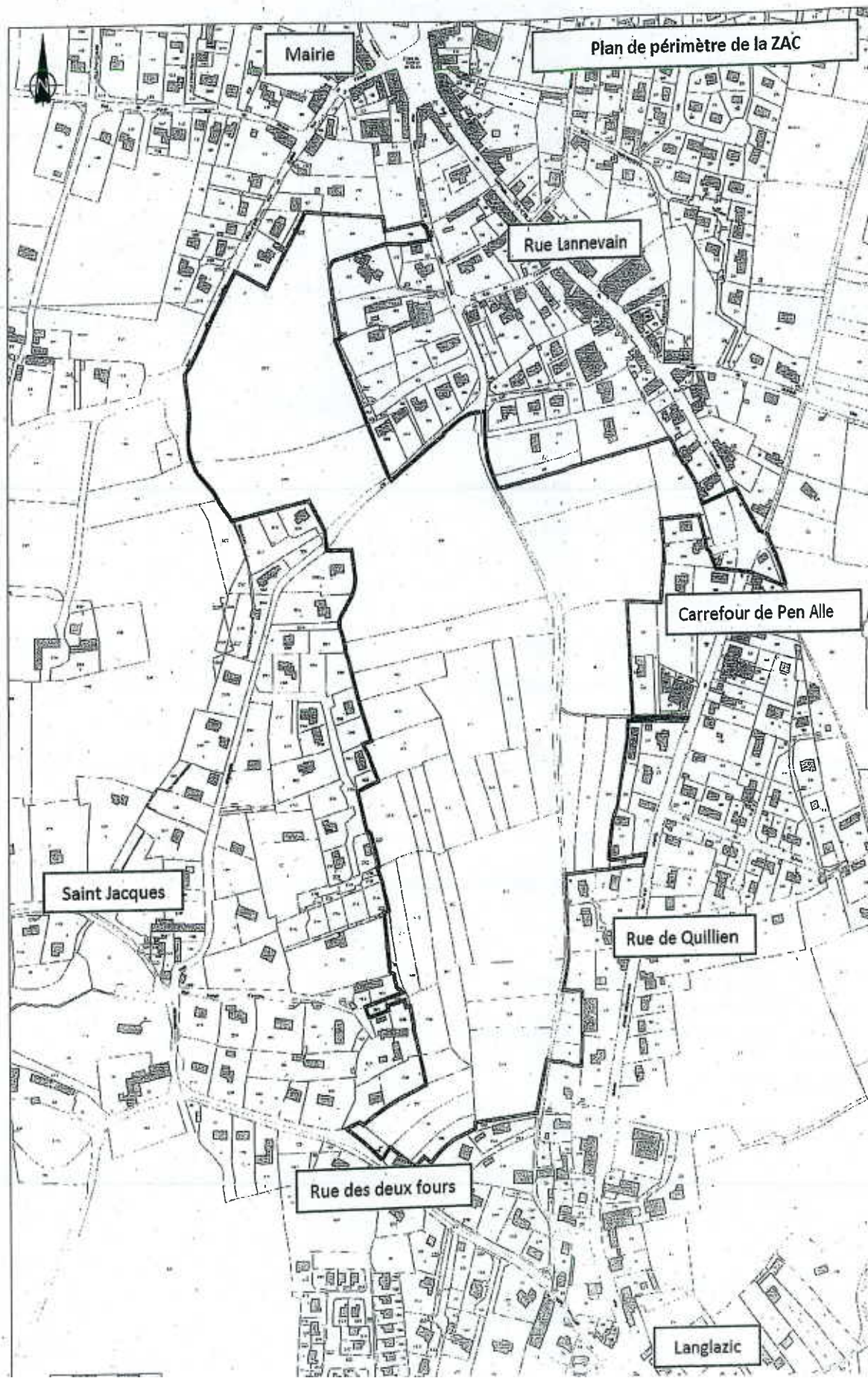
- Acquisitions et frais fonciers
- Travaux
- Divers (Etudes, Frais financiers, honoraires)

En recettes :

- Cessions : 6 943 248 €
- La participation prévisionnelle de la commune à cette opération est estimée à 594 479 €

La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement est de 10 ans.

D Plan de périmètre de la ZAC



Aménagement d'une ZAC à Clohars Carnoet

Bilan financier prévisionnel en €

05-juin-12		HT	TVA	TTC	Cessions foncières	HT	TVA	TTC	Prix de cession C HT ou net vendeur
Acquisitions et frais fonciers		2 450 000		2 450 000	Programme général (307 logements + équipements) Programme privé Habitat collectifs / semi collectifs (59 logements) Habitat groupé type MIG (71 logements) Lots libres (90 lots) Location/accession sociale Habitat groupé type MIG (39 logements) Habitat collectifs / semi collectifs (48 logements) Cession foncière pour équipement(s) public(s)				
Acquisitions foncières et frais de procédure									
Frais de notaires		50 000		50 000		877 300	171 951	1 049 251	100
Taxe foncière		30 000		30 000		2 036 705	399 194	2 435 899	95
S/Total acquisitions et frais fonciers		2 530 000		2 530 000		2 968 243	468 857	3 437 100	95
Etudes, maîtrise d'œuvre et suivi									
Dossier de réalisation		7 000	1 372	8 372					
Maîtrise d'œuvre Urbanisme / Paysage / VRD		178 718	35 029	213 746					
Etude de sols		15 000	2 940	17 940					
Coordination SPS		10 000	1 960	11 960		351 000	19 305	370 305	9 000 €/logt acc
Géomètre		35 000	6 860	41 860		240 000	13 200	253 200	5 000 / LGT
S/Total Etudes		245 718	48 161	293 878		470 000		470 000	50
Travaux									
Travaux d'aménagement		3 950 000	695 800	4 645 800					
Actualisation		177 500	34 750	212 250					
Divers (entretien, ..)		75 000	14 700	89 700					
S/Total Travaux		3 802 500	745 250	4 547 750					
Frais de société									
Mission foncière - R1		72 000		72 000		6 943 248	1 072 507	8 015 755	
Suivi dossier de réalisation - R2		7 000		7 000					
Conduite d'opération - R3		191 794		191 794					
Frais de commercialisation - R4		300 591		300 591					
Conduite générale et clôture d'opération - R5		40 000		40 000		594 479	0	0	
Clôture d'opération - R6		12 000		12 000					
S/Total Commercialisation et gestion		623 385		623 385					
Frais Financiers									
Frais financiers sur emprunt		108 000		108 000					
S/Total Frais Financiers		108 000		108 000					
Frais Divers									
Communication		30 000	5 880	35 880					
Redevance archéologique									
Frais divers (repro., publicité...)		20 000	3 920	23 920					
Aides et imprévus (5%)		178 125	34 913	213 038					
S/Total divers, aléas et révisions		228 125	44 713	272 838					
TOTAL DEPENSES		7 537 727	838 163	8 375 890					
TVA régie			1 072 507			7 537 727	1 072 507	8 610 234	
TOTAL RECETTES		7 537 727	1 910 670	9 448 398		7 537 727	1 910 670	9 448 398	

Annexe 3

P.B.

**ZAC LES HAUTS DU SENECHAL
COMMUNE DE CLOHARS-CARNOET
MISSION D'ASSISTANCE FONCIERE**

1^{ère} PARTIE - OBJET et CONTENU DE LA MISSION

Le présent document liste de manière exhaustive les différentes missions que la SAFI pourra réaliser dans le cadre des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « LES HAUTS DU SENECHAL » sur la commune de CLOHARS-CARNOET

La mission d'assistance foncière chiffrée en base comprend l'accomplissement de l'ensemble des démarches et formalités en vue d'aboutir à la maîtrise foncière **à l'amiable** des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC. Cette mission intègre outre les procédures de négociations amiables foncières, la constitution du dossier nécessaire aux enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire. Ces deux enquêtes pourront être menées conjointement.

En l'absence de précisions sur la dureté foncière et sur le nombre de dossiers qui pourront éventuellement faire l'objet d'une procédure d'expropriation, la mission regroupant l'ensemble des tâches visant au transfert et à la fixation judiciaire des indemnités est précisé en option.

I - MISSION DE BASE

Négociations foncières amiables

1 – Identification des propriétaires

- 1.1. Recherche de renseignements et origines de propriété (hypothèques, notaires, cadastre, etc...), identification des ayants droits (propriétaires, locataires, exploitants, occupants, etc.)

2 – Négociations amiables avec les propriétaires

- 2.1. Consultation des domaines en vue de l'évaluation des parcelles et des indemnités revenant aux propriétaires et autres ayants droits.
Envoi des courriers aux propriétaires,
Négociations avec les propriétaires, locataires (autres que les exploitants agricoles), ayants droit afin d'obtenir dans la mesure du possible et sur des conditions acceptables par la Commune des accords amiables, dans le cadre des estimations des services fiscaux et sous le régime de la déclaration d'utilité publique.

- 2.2. Rédaction et recueil des promesses de vente auprès des propriétaires.
- 2.3. Préparation des lettres de levées d'option et d'acceptation.
Enregistrement de la promesse de vente à la Recette Locale des Impôts.
- 2.4. Prise de contact avec le Notaire et établissement d'une note d'instruction en vue de la rédaction du projet d'acte, contrôle et projet d'actes,

3 – Négociations amiables avec les locataires

- 3.1. Négociation avec les exploitants agricoles
Recueil et analyse des données liées à la comptabilité de l'exploitation en lien avec France Domaine
- 3.2. Recueil des accords auprès des locataires et autres ayants droit sur leurs éventuelles évictions et autres préjudices.

4 – Constitution du dossier nécessaire à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

En parallèle ou préalablement à l'engagement des négociations amiables, la procédure de déclaration d'utilité publique sera demandée par le maître de l'ouvrage avec comme objectif l'utilité publique du projet qui permettra le cas échéant d'exproprier pour cause d'utilité publique.

La SAFI procédera au montage du dossier d'enquête préalable et au suivi de l'instruction du dossier en vue d'aboutir à l'obtention d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet.

La SAFI procédera aux tâches suivantes :

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- 4.1. Recueillera auprès de la Commune tous les éléments nécessaires à la constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP conformément aux dispositions prévues par l'article R 11-3 du Code de l'Expropriation (notamment les descriptifs et estimatifs des travaux, l'étude d'impact lorsque les ouvrages ou travaux n'en sont pas dispensés, l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, l'appréciation sommaire et globale des dépenses...).
- 4.2. Rédigera la notice explicative et constituera le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.
Obtiendra l'avis préalable des services avant transmission du dossier au Préfet.

- 4.3. Transmettra le dossier au Préfet, en lien avec la Commune et suivra l'instruction du dossier en relation avec la Préfecture en vue de l'organisation de l'enquête.
- 4.4. Suivra le déroulement de l'enquête et en informera la Commune.
Fournira au commissaire-enquêteur tous les renseignements utiles en liaison avec la Commune.

Déclaration d'utilité publique

La SAFI procédera aux tâches suivantes :

- 4.5. Etudiera avec la Commune les différentes observations consignées dans le registre d'enquête préalable à la DUP ainsi que l'avis du commissaire-enquêteur.
Veillera à une prise de l'arrêté dans les délais.
Veillera à la publication et à l'affichage de l'arrêté préfectoral.

5 – Enquête parcellaire

En parallèle à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et dans la mesure où les emprises à acquérir sont clairement identifiées, la SAFI procédera au montage du dossier d'enquête parcellaire pour l'ensemble des unités foncières comprises dans le périmètre de la ZAC.

En cas d'impossibilité d'accord amiable et après obtention de la DUP, la SAFI proposera d'engager la procédure d'expropriation conformément à la législation en vigueur afin d'aboutir au prononcé de l'ordonnance d'expropriation, au jugement fixant les indemnités et à la libération des sols après paiement ou consignation des indemnités de dépossession. Cette proposition devra résulter d'un refus explicite des propriétaires ou occupants d'un accord amiable, ou des constats d'échec de la négociation après 2 visites au minimum. La SAFI établira alors le Dossier d'Enquête Parcellaire avec les seules unités foncières concernées.

Cette enquête parcellaire se déroulera conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

La SAFI effectuera les tâches suivantes :

- 5.1. Identifier les ayants-droit (propriétaires, locataires, exploitants, occupants) conformément aux dispositions de l'article R 11-19 (2°) du code de l'Expropriation.
Rechercher les origines de propriété.
Préparer les démarches auprès des services préfectoraux et du Commissaire-enquêteur pour fixer les modalités et les délais de l'enquête.
Préparer l'état parcellaire.
Préparer le dossier d'enquête et en assurer la transmission. Ce dossier comprendra notamment :
 - Une notice explicative,
 - L'état parcellaire,

- Les plans parcellaires complétés et mis en forme à partir des informations fournies par les géomètres.

La SAFI devra notamment veiller à la parfaite cohérence des plans avec l'état parcellaire et s'assurera que les informations contenues sur les plans sont bien celles demandées pour l'enquête parcellaire et, qu'elles sont présentées sans ambiguïté quant à leur interprétation. La désignation des parcelles, le calcul des surfaces d'emprises et de reliquats restent de la responsabilité des géomètres.

5.2. Surveiller la publication et l'affichage de l'arrêté à la Mairie et dans la presse.

Etablir la notification du dépôt en Mairie du dossier d'enquête à tous les propriétaires dont le domicile est connu. Si le domicile est inconnu, notifier à la Mairie dans les mêmes conditions le dépôt en double exemplaires en Mairie.

Faire procéder par voie d'huissier désigné par la Collectivité aux différentes significations en cas d'échec des voies d'information normales.

Collationner et classer les avis postaux avec les doubles des lettres de notification aux propriétaires aux fins de transmission de ces documents en Préfecture pour la suite de la procédure.

5.3. Suivre l'enquête, fournir tous les renseignements utiles au commissaire-enquêteur.

Assister à la clôture de l'enquête.

Collationner et exploiter les renseignements fournis par les propriétaires en réponse aux notifications.

Mettre à jour les états parcellaires à l'aide des renseignements recueillis au cours de l'enquête.

13

II – OPTIONS

OPTION I – PROCEDURE D'EXPROPRIATION

6 – Arrêté de cessibilité

Dès la clôture de l'enquête et suivant l'opportunité, compte tenu des résultats obtenus par les négociations amiables, demander l'arrêter de cessibilité.

A cet effet :

- 6.1. Fournir toutes les pièces nécessaires à la prise de l'arrêté de cessibilité par le Préfet avec production des documents réglementaires. La SAFI établira notamment la liste des parcelles et des propriétaires expropriés qui sera annexée à l'arrêté de cessibilité, conformément aux prescriptions de l'article R 11.28 du Code de l'Expropriation.
- 6.2. Etablir les notifications individuelles de l'arrêté de cessibilité et, le cas échéant, en faire assurer l'affichage en Mairie et établir les certificats d'affichage.

7 – Ordonnance d'expropriation

- 7.1. Suivre la saisine du Juge de l'Expropriation par le Préfet en vue de l'obtention de l'Ordonnance d'expropriation.
- 7.2. Etablir les notifications individuelles de l'Ordonnance ou éventuellement, faire procéder à la notification par voie extrajudiciaire.
- 7.3. Solliciter le certificat de non-pourvoi en cassation.
- 7.4. Transmettre les Ordonnances d'expropriation au notaire chargé de la publication à la Conservation des Hypothèques.

8 – Procédure de fixation judiciaire des indemnités d'expropriation – Procédure ordinaire

En cas d'impossibilité d'accord amiable et avec le consentement de la Commune, la SAFI poursuivra la procédure d'expropriation conformément à la législation en vigueur afin d'aboutir au jugement fixant les indemnités et à la libération des sols.

A cet effet, elle mettra en oeuvre les procédures suivantes :

- 8.1. Etablissement des offres et de leur notification à chaque propriétaire ou individus, usufruitier, locataire, etc.
Consultation de la Direction des Services Fiscaux chargée du Domaine pour l'établissement d'offres nouvelles, en cas de réclamation justifiée des propriétaires.
- 8.2. Préparation du dossier de saisine de l'avocat et participation à l'établissement des mémoires en recherchant et rassemblant les éléments nécessaires à leur rédaction
- 8.3. Etablissement, le cas échéant, des lettres de saisine du Juge de l'Expropriation en vue de la prise de l'ordonnance de transport sur les lieux.
- 8.4. Etablissement de la lettre du dossier de saisine du Juge de l'Expropriation en vue de la prise de l'Ordonnance de transport sur les lieux.
Etablissement des notifications individuelles et au Commissaire du Gouvernement de la Saisine du Juge.
- 8.5. Etablissement des notifications aux intéressés (propriétaires, locataires et Commissaire du Gouvernement) de l'Ordonnance de transport sur les lieux.
- 8.6. Analyse des mémoires en réponse des expropriés et le cas échéant participation en relation avec l'avocat désigné, à l'établissement d'un mémoire complémentaire.
- 8.7. Présence lors du transport sur les lieux et de l'audience publique.
- 8.8. Analyse des jugements et suggestion, en concours avec la commune et l'avocat, des appels principaux ou incidents éventuels.
- 8.9. Faire procéder par voie d'huissier désigné par la Commune, aux significations du jugement aux intéressés et au Commissaire du Gouvernement.
- 8.10. Lever les certificats de non-appel.
- 8.11. Le cas échéant, établir les décisions de consignation de tout ou partie des indemnités d'expropriation.

9 – Règlement des indemnités

La SAFI préparera les documents nécessaires en vue du règlement des indemnités dans les conditions et les délais requis par le code de l'expropriation.

En cas de jugement non frappé d'appel, une offre de paiement avec demande de communication du compte qui devra recevoir le versement de l'indemnité sera adressée au propriétaire en lui signifiant un délai de réponse sous quinzaine.

Dès réception de ces renseignements, il sera procédé au paiement de l'indemnité, et en cas de non-réponse dans un délai fixé, à la consignation des fonds.

En cas de jugement frappé d'appel, la proposition de paiement adressée au propriétaire portera sur le montant de l'offre.

La SAFI rédigera les courriers relatifs aux paiements susvisés et participera à la procédure de consignation générée par les motifs ci-après (indemnité fixée supérieure aux offres si appel, inscriptions hypothécaires, etc..)

La SAFI veillera enfin à ce que les conditions juridiques de la prise de possession de l'immeuble soient remplies, tant vis-à-vis du propriétaire que des occupants.

OPTION II – APPEL CONTRE LE JUGEMENT FIXANT LES INDEMNITES

10 - Procédure d'appel contre le jugement fixant les indemnités

10.1. En cas de décision d'interjeter l'appel :

- Préparer les correspondances nécessaires au Secrétariat du Juge de l'Expropriation,
- Assister l'avocat pour l'établissement de sa déclaration d'appel et de son mémoire.

OPTION III – TRAITE D'ADHESION

11 – Traité d'adhésion

La prise d'ordonnance d'expropriation ne fait pas obstacle à la poursuite de la recherche d'un accord amiable avec les propriétaires concernés.

Celui-ci se concrétisera par l'établissement d'un traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation. Ce document devra être enregistré à la Recette des Impôts.

ZAC LES HAUTS DU SENECHAL - COMMUNE DE CLOHARS-CARNOET

Mission d'Assistance Foncière (Mai 2012)

2ème PARTIE - DETAIL DES PRIX

Nombre prévisionnel d'unités foncières
Nombre prévisionnel de propriétaires présumés
Nombre prévisionnel de locataires

31
51
4

I - MISSION DE BASE

NEGOCIATIONS FONCIERES AMIABLES

PRIX HT

- . Mission 1 Identification du propriétaire 2 015,00 €
- . Mission 2 Négociations amiables avec les propriétaires 46 870,00 €
- . Mission 3 Négociations amiables avec les locataires ou exploitants agricoles (au besoin) 4 800,00 €
- . Mission 4 Constitution du dossier nécessaire à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique 8 550,00 €
- . Mission 5 Enquête parcellaire 8 940,00 €

71 175,00 €

II - OPTIONS (pour 1 unité foncière et 1 propriétaire)

OPTION I - PROCEDURE D'EXPROPRIATION

- . Mission 6 Arrêté de cessibilité 170,00 €
- . Mission 7 Ordonnance d'expropriation 185,00 €
- . Mission 8 Fixation judiciaire des indemnités 2 920,00 €
- . Mission 9 Règlement des indemnités 205,00 €

total option I

3 480,00 €

OPTION II- APPEL CONTRE LE JUGEMENT FIXANT LES INDEMNITES

- . Mission 10 Procédure d'appel contre le jugement 700,00 €

OPTION III- TRAITE D'ADHESION

- . Mission 11 Traité d'adhésion 550,00 €

total option I - II - III

4 730,00 €

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
I - MISSION DE BASE					
NEGOCIATIONS FONCIERES AMIABLES					
Mission 1	Identification du propriétaire				
Mission 1.1	Forfait par unité foncière	31	Recherche de renseignements et origines de propriété (hypothèques, notaires, cadastre, etc...), identification des ayants droit (propriétaires, locataires, exploitants, occupants, etc.)	65,00 €	2 015,00 €
		TOTAL 1			2 015,00 €
Mission 2	Négociations amiables avec les propriétaires				
Mission 2.1	Par unité foncière non bâti sans impact sur le bâti	24	Consultation des domaines en vue de l'évaluation des parcelles et des indemnités revenant aux propriétaires et autres ayants-droit. Envoi des courriers aux propriétaires. Négociations avec les propriétaires, locataires (autres que les exploitants agricoles), ayants-droit afin d'obtenir dans la mesure du possible et sur des conditions acceptables par la commune des accords amiables, dans le cadre des estimations des services fiscaux et sous le régime de la déclaration d'utilité publique.	1 000,00 €	24 000,00 €
Mission 2.1	Par unité foncière bâti sans impact sur le bâti	7		1 200,00 €	8 400,00 €
Mission 2.1	Par unité foncière bâti avec impact sur le bâti	2		1 500,00 €	3 000,00 €
Mission 2.2	Par unité foncière	31	Rédaction et recueil des promesses de vente auprès des propriétaires	200,00 €	6 200,00 €
Mission 2.3	Par unité foncière	31	Préparation des lettres de levées d'option et d'acceptation. Enregistrement de la promesse de vente à la Recette Locale des Impôts	85,00 €	2 635,00 €
Mission 2.4	Par unité foncière	31	Prise de contact avec le Notaire et établissement d'une note d'instruction en vue de la rédaction du projet d'acte, contrôle et projet d'actes	85,00 €	2 635,00 €
		TOTAL 2			46 870,00 €
Mission 3	Négociations amiables avec les locataires ou exploitants agricoles (au besoins)				
Mission 3.1	Par locataire	4	Négociation avec les exploitants agricoles. Recueil et analyse des données liées à la comptabilité de l'exploitation en lien avec FD	1 000,00 €	4 000,00 €
Mission 3.2	Par locataire	4	Recueil des accords auprès des locataires et autres ayants-droit sur leurs éventuelles évictions et autres préjudices	200,00 €	800,00 €
		TOTAL 3			4 800,00 €
	<i>Il est précisé que les négociations amiables avec les propriétaires ou locataires seraient dues même en cas de non réalisation d'un accord amiable (mission 2.1 et 3.1)</i>				

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
Mission 4	Constitution du dossier nécessaire à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique				
Mission 4.1	Forfait	1	Recueillera auprès de la Commune tous les éléments nécessaires à la constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP conformément aux dispositions prévues par l'article R 11-3 du Code de l'Expropriation (notamment les descriptifs et estimatifs des travaux, l'étude d'impact lorsque les ouvrages ou travaux n'en sont pas dispensés, l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, l'appréciation sommaire et globale des dépenses...).	700,00 €	700,00 €
Mission 4.2	Forfait	1	Rédigera la notice explicative et constituera le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, Obtiendra l'avis préalable des services avant transmission du dossier au Préfet	6 300,00 €	6 300,00 €
Mission 4.3	Forfait	1	Transmettra le dossier au Préfet, en lien avec la Commune et suivra l'instruction du dossier en relation avec la Préfecture en vue de l'organisation de l'enquête	500,00 €	500,00 €
Mission 4.4	Forfait	1	Suivra le déroulement de l'enquête et en informera la Commune Fournira au commissaire-enquêteur tous les renseignements utiles en liaison avec la Commune	350,00 €	350,00 €
Mission 4.5	Forfait	1	Etudiera avec la Commune les différentes observations consignées dans le registre d'enquête préalable à la DUP ainsi que l'avis du commissaire-enquêteur Veillera à une prise de l'arrêté dans les délais Veillera à la publication et à l'affichage de l'arrêté préfectoral	700,00 €	700,00 €
		TOTAL 4			8 550,00 €
	MISE EN PLACE ET SUIVI DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE ENQUETE PARCELLAIRE, ARRETE DE CESSIBILITE ET ORDONNANCE D'EXPROPRIATION				

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
Mission 5	Enquête parcellaire				
Mission 5.1	par unité foncière	31	Identifier les ayants-droit (propriétaires, locataires, exploitants, occupants) conformément aux dispositions de l'article R 11-19 (2°) du code de l'Expropriation Rechercher les origines de propriété Préparer les démarches auprès des services préfectoraux et du Commissaire-enquêteur pour fixer les modalités et les délais de l'enquête. Préparer l'état parcellaire Préparer le dossier d'enquête et en assurer la transmission	200,00 €	6 200,00 €
Mission 5.2	Par propriétaire	51	Surveiller la publication et l'affichage de l'arrêté à la Mairie et dans la presse, Etablir la notification du dépôt en Mairie du dossier d'enquête à tous les propriétaires dont le domicile est connu. Si le domicile est inconnu, notifier à la Mairie dans les mêmes conditions le dépôt en double exemplaire en Mairie. Collationner et classer les avis postaux avec les doubles des lettres de notification aux propriétaires	40,00 €	2 040,00 €
Mission 5.3	Forfait	1	Suivre l'enquête, fournir tous les renseignements utiles au commissaire-enquêteur. Assister à la clôture de l'enquête. Collationner et exploiter les renseignements fournis par les propriétaires en réponse aux notifications. Mettre à jour les états parcellaires à l'aide des renseignements recueillis au cours de l'enquête.	700,00 €	700,00 €
		TOTAL	5		8 940,00 €

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
II - OPTIONS (prix pour 1 unité foncière et 1 propriétaire)					
OPTION I - PROCEDURE D'EXPROPRIATION					
Mission 6	Arrêté de cessibilité				
Mission 6.1	Par unité foncière		Fournir toutes les pièces nécessaires à la prise de l'arrêté de cessibilité par le Préfet avec production des documents réglementaires. La SAFI établira notamment la liste des parcelles et des propriétaires expropriés qui sera annexée de cessibilité	130,00 €	130,00 €
Mission 6.2	Par propriétaire		Etablir les notifications individuelles de l'arrêté de cessibilité et, le cas échéant, en faire assurer l'affichage en Mairie et établir les certificats d'affichage	40,00 €	40,00 €
TOTAL 6					170,00 €
Mission 7	Ordonnance d'expropriation				
Mission 7.1	Par unité foncière		Suivre la saisine du Juge de l'Expropriation par le Préfet, en vue de l'obtention de l'ordonnance d'expropriation	65,00 €	65,00 €
Mission 7.2	Par propriétaire		Etablir les notifications individuelles de l'Ordonnance ou éventuellement, faire procéder à la notification par voie extrajudiciaire	40,00 €	40,00 €
Mission 7.3	Par unité foncière		Solliciter le certificat de non-pourvoi en cassation	40,00 €	40,00 €
Mission 7.4	Par unité foncière		Transmettre les Ordonnances d'expropriation au notaire chargé de la publication à la Conservation des Hypothèques	40,00 €	40,00 €
TOTAL 7					185,00 €
PROCEDURE DE FIXATION JUDICIAIRE DES INDEMNITES					
Mission 8	Procédure ordinaire				
Mission 8.1	Par unité foncière	}	Etablissement des offres et de leur notification à chaque propriétaire ou individus, usufruitier, locataire, etc	165,00 €	165,00 €
Mission 8.1	Par propriétaire/locataire		Consultation de la Direction des Services fiscaux chargée du Domaine pour l'établissement d'offres nouvelles, en cas de réclamation justifiée des propriétaires.	40,00 €	40,00 €
Mission 8.2	Par unité foncière	}	Préparation du dossier de saisine de l'avocat et participation à l'établissement des mémoires en recherchant et rassemblant les éléments nécessaires à leur rédaction. Participation à l'élaboration des mémoires justificatifs des offres et de leur notification	700,00 €	700,00 €
Mission 8.3	Par propriétaire/locataire			40,00 €	40,00 €

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
Mission 8.4	Par propriétaire/locataire		Etablissement de la lettre du dossier de saisine du Juge de l'Expropriation en vue de la prise de l'Ordonnance de transport sur les lieux. Etablissement des notification individuelles et au Commissaire du Gouvernement de la saisine du Juge.	80,00 €	80,00 €
Mission 8.5	Par propriétaire/locataire		Etablissement des notifications aux Intéressés (propriétaires, locataires et Commissaire du Gouvernement) de l'Ordonnance de transport sur les lieux	40,00 €	40,00 €
Mission 8.6	Par unité foncière et locataire		Analyse des mémoires en réponse des expropriés et le cas échéant participation en relation avec l'avocation désigné à l'établissement d'un mémoire complémentaire	700,00 €	700,00 €
Mission 8.7	Par unité foncière	}	Présence lors du transport sur les lieux et de l'audience publique	650,00 €	650,00 €
Mission 8.7	Par propriétaire/locataire			40,00 €	40,00 €
Mission 8.8	Par unité foncière		Analyse des jugements et suggestion, en concours avec la commune et l'avocat, des appels principaux ou incidents éventuels.	85,00 €	85,00 €
Mission 8.9	Par unité foncière		Faire procéder par vole d'huissier désigné par la commune aux significations du jugement aux intéressés et au Commissaire du Gouvernement	40,00 €	40,00 €
Mission 8.10	Par unité foncière		Lever les certificats de non-appel	40,00 €	40,00 €
Mission 8.11	Par unité foncière		Le cas échéant, établir les décisions de consignation de tout ou partie des indemnités d'exploitation	300,00 €	300,00 €
		TOTAL 8			2 920,00 €
Mission 9	Règlement des indemnités				
	Par unité foncière		Préparation des documents nécessaires en vu du règlement des indemnités. Le cas échéant, mise en place de la procédure de consignation des fonds établissement des décisions de consignation de tout ou partie des indemnités d'expropriation	165,00 €	165,00 €
	Par propriétaire/locataire			40,00 €	40,00 €
		TOTAL 9			205,00 €

MISSION	DESIGNATION	U		PU HT	TOTAL
OPTION II - APPEL CONTRE LE JUGEMENT FIXANT LES INDEMNITES					
Mission 10	Procédure d'appel contre le jugement fixant les indemnités				
Mission 10.1	Par unité foncière		Préparation des correspondances nécessaires au Secrétariat du Juge de l'Expropriation Participation à la rédaction du mémoire d'appel en liaison avec l'avocat désigné	700,00 €	700,00 €
		TOTAL 10			700,00 €
OPTION III - TRAITE D'ADHESION					
Mission 11	Traité d'adhésion				
	Par unité foncière		La prise d'ordonnance d'expropriation ne fait pas obstacle à la poursuite de la recherche d'un accord amiable avec les propriétaires concernés. Celui-ci se concrétisera par l'établissement d'un traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation. Ce document devra être enregistré à la Recette des Impôts.	550,00 €	550,00 €
		TOTAL 11			550,00 €

PRECISIONS SUR LE MONTANT DES PRESTATIONS :

En l'absence de précisions sur la dureté foncière, il est impossible au stade actuel de la réflexion d'apprécier l'importance des dossiers qui aboutiront dans le cadre d'une démarche amiable par rapport à ceux qui nécessiteront une procédure d'expropriation. De ce fait, la mission d'assistance foncière se décline en :

1) une mission de base comprenant les négociations à l'amiable

La rémunération foncière est exprimée à travers le cadre de bordereau de prix unitaires ci-dessus. Le quantitatif retenu est calé sur le nombre prévisionnel de propriétaires, d'unités foncières et de locataires identifiés.

La rémunération réelle du prestataire foncier sera arrêtée au vu des tâches réellement exécutées et du nombre réel de propriétaires.

Cette rémunération foncière appliquée à la mission de base prend en compte les prestations propres à la SAFI y compris les frais de déplacement liés à l'engagement de la mission. **Les frais annexes tels que :**

- le plan parcellaire,
- Les frais d'insertion dans les journaux locaux,
- Les dépenses relatives aux réquisitions hypothécaires,
- Le commissaire-enquêteur,
- Le salaire du conservateur pour la publication et la perception des droits de l'Etat.

sont provisionnés dans l'enveloppe "frais annexes" au bilan de la concession.

2) des missions optionnelles se rapportant notamment aux éventuelles procédures d'expropriation.

La rémunération foncière est exprimée à travers le cadre de bordereau de prix pour *une unité foncière et un propriétaire*.

La rémunération réelle du prestataire foncier sera arrêtée au vu des tâches réellement exécutées et du nombre réel d'unités foncières et de propriétaires.

Cette rémunération déterminée ci-dessus ne concerne que les prestations propres à la SAFI, y compris les frais de déplacement liés à l'engagement de la mission.

Par contre, elle n'intègre pas les frais annexes tels que :

- Les émoluments de notaires liés aux formalités de publication de l'Ordonnance d'expropriation, d'actes notariés,
- Les frais de justice et d'huissier,
- Les frais d'avocat si nécessaire en fixation judiciaire ou procédure d'appel
- Les honoraires d'avocats en cas de contentieux.

Ces frais seront à identifier ultérieurement en lien avec la Collectivité concédante en fonction du nombre de dossiers à engager réellement en expropriation et de leur complexité.

GRILLE D'ÉVÈNEMENTS

dont la réalisation implique le réexamen des conditions de réalisation de l'opération
(article 25.3. de la concession d'aménagement)

A. Acquisitions foncières	
1.	Augmentation du prix d'acquisition des terrains fixée par des tiers.
2.	Augmentation du prix d'acquisition des terrains : sujétions particulières exigées par la commune (en matière d'indemnisation, de relogement, ...).
3.	Durété foncière amenant à revoir le cadre de la rémunération de l'aménageur du bilan (terme R1) qui est arrêté sur un principe de négociation amiable. L'annexe liée à cette rémunération prévoit un coût par UF pour une procédure d'expropriation en cas de nécessité.
B. Coûts des travaux	
4.	Augmentation significative du coût des travaux liée à l'augmentation du prix des matières premières, ...
5.	Augmentation du coût des travaux et/ou des études exigées par la commune (traitement spécifique, qualité des matériaux, ...).
6.	Augmentation du coût des travaux et/ou des études du fait des équipements nouveaux imposés par la commune ou par une personne publique tiers.
7.	Augmentation du coût des travaux et/ou des études résultant d'événements imprévisibles ou de modification de réglementation.
8.	Augmentation du coût de réalisation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Commune et dont une partie du financement est mis à la charge du concessionnaire au titre de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme.
C. Recettes de commercialisation	
9.	Moindre commercialisation des terrains par rapport aux estimations initiales du fait de refus d'agrément des candidats acquéreurs par la commune.
10.	Impossibilité de vente au prix bilan (marché).
11.	Baisse du prix de vente à la demande de la commune.
12.	Réduction de la constructibilité de la zone du fait de la modification du PLU
13.	Réduction de la constructibilité du fait d'un élément extérieur (réglementation par exemple), notamment vis-à-vis des zones humides.
14.	Baisse des recettes liée à la modification du programme (proportion de collectifs, surface des logements, ...) imposée à l'aménageur.
15.	Non octroi des subventions attendues et inscrite au bilan prévisionnel
16.	Impacts liés à la fiscalité selon les choix du concédant sur les modalités de cession des terrains
D. Durée de l'opération	
17.	Augmentation de la durée de l'opération résultant de demandes nouvelles de la commune.
18.	Augmentation de la durée de l'opération résultant de causes extérieures (modification de réglementation, incident procédural, contentieux engagé par un tiers...).
E. Frais financiers	
19.	Augmentation des frais financiers due à la hausse significative des taux d'intérêts.
F. Recours	
20.	Annulation de l'un des actes de la procédure ou d'actes autres nécessaires (DUP, marché, PC...), hors faute de l'Aménageur.

