



**Séance ordinaire du
jeudi 18 juillet 2019**

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

**L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit juillet, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Philippe SAUREL.**

Nombre de membres en exercice : 65

**Urbanisme et Aménagement
durable**

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Daniel BOULET, Nancy CANAUD, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Vincent HALUSKA, Clare HART, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Jean-Pierre MOURE, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Patrick VIGNAL, Annie YAGUE.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du
Code général des collectivités territoriales :**

Rémi ASSIE ayant donné pouvoir à Luc ALBERNHE, Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Jean-Pierre MOURE, Gérard CASTRE ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Cédric DE SAINT JOUAN ayant donné pouvoir à Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Henri DE VERBIZIER ayant donné pouvoir à Robert COTTE, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Stéphanie JANNIN ayant donné pouvoir à Michèle DRAY-FITOUSSI, Sonia KERANGUEVEN ayant donné pouvoir à Patrick RIVAS, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Pascal KRZYZANSKI, Jérémie MALEK ayant donné pouvoir à Sauveur TORTORICI, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Daniel BOULET, Caroline NAVARRE ayant donné pouvoir à Chantal MARION, Véronique PEREZ ayant donné pouvoir à Véronique DEMON.

Absents / Excusés :

Robert BEAUFILS, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Christophe COUR, Christian DUMONT, Rabii YOUSSEF

**Quartier Croix d'Argent
Projet de renouvellement urbain du Secteur des Hauts de la Croix d'Argent
Concession d'aménagement
Désignation du titulaire de la concession d'aménagement
Approbation du traité de concession**

Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme opérationnel, Chantal MARION, rapporte :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé d'entreprendre le réaménagement du secteur des hauts de la Croix d'Argent situé entre l'avenue de Toulouse et l'avenue Villeneuve d'Angoulême.

Ce secteur de la ville tend à évoluer :

- d'une part, au nord de l'avenue de Toulouse, le projet d'aménagement de l'EAI prévoit le développement de logements, d'activités et de commerces et un programme d'équipements publics intégrant, en particulier, un grand parc de 21.3 ha.
- d'autre part, au sud de l'avenue de Toulouse, un programme de démolition/reconstruction de logements de la résidence sociale d'Hérault Habitat ne présentant plus les normes thermiques, de confort et de sécurité actuelles, et la mutation de terrains à proximité, entraînent une évolution urbaine conséquente.

Dans ce contexte, la Ville a décidé de saisir ces opportunités pour repenser l'organisation du secteur et a instauré un périmètre d'étude conformément au code de l'urbanisme par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015.

La Ville a souhaité accompagner Hérault Habitat dans son projet ambitieux de restructuration de la résidence des Hauts de la Croix d'Argent en menant une opération d'ensemble permettant de désenclaver le site, de favoriser la mixité sociale et de mettre en valeur le paysage remarquable. Autour de ce cœur opérationnel, un périmètre plus large a été défini pour garantir la bonne intégration du futur projet et pour y associer un certain nombre d'opérations privées sur des fonciers proches, qui bénéficieront également de l'évolution du secteur et des infrastructures qui seront réalisées à cette occasion.

Pour définir les conditions et les modalités de réalisation de cette future opération dont la complexité est avérée, la Ville a décidé de lancer un programme d'études préalables confié à la SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole) dans le cadre d'un mandat d'études signé le 30 novembre 2015.

Ce mandat a permis de faire réaliser des études techniques et de désigner le cabinet d'architecte urbaniste « PASSAGERS DES VILLES » associé au paysagiste COLOCCO et au bureau d'études EGIS pour la conception et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, ainsi que la réalisation des premières études de définition de ce projet.

Les objectifs urbains recherchés par la Ville de Montpellier à travers ce projet sont :

- renouveler le quartier sur un principe de mixités urbaine et sociale,
- garantir une ouverture urbaine avec les quartiers alentours,
- valoriser la qualité paysagère du site,
- conférer au quartier une image plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre-ville,
- analyser les usages et développer des espaces publics de qualité,
- assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de service de proximité.

L'opération d'aménagement devrait prendre la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans un premier temps, il convient de mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain dénommée « Les Hauts de la croix d'Argent » d'une superficie de 13.6 ha par une concession d'aménagement (cf annexe périmètre).

Par délibération n° V2018-421 du 28 novembre 2018, le Conseil municipal a adopté le principe d'aménagement du secteur des Hauts de la Croix d'Argent sous forme d'une opération de renouvellement urbain et d'une zone d'aménagement concerté. Il a également défini les objectifs et les modalités d'association du public liés à ce projet au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. La concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées s'est déroulée du 15 avril au 17 mai 2019.

Après avoir tiré un bilan favorable de cette concertation, la Ville envisage de mettre en œuvre ce projet, dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme et de désigner un aménageur afin 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.

La Ville de Montpellier souhaite confier la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) dans le cadre d'une concession d'aménagement.

En effet, la Ville a approuvé par délibération du 27 octobre 2009, la prise de participation à la société publique locale d'aménagement (SPLA) – SAAM, ainsi que les statuts de celle-ci. Le 24 mai 2016, l'assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, portant

sur la forme de la société, son objet ainsi que la dénomination sociale. La SAAM est donc devenue une société publique locale, la société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

Le capital de la SA3M est détenu en totalité par des actionnaires publics, collectivités territoriales et leur groupement. En vertu de l'article L.300-5-2 du code de l'urbanisme, les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires peuvent attribuer à une SPL des concessions d'aménagement pour réaliser et conduire les actions et opérations d'aménagement telles que définies par le code de l'urbanisme, sans publicité ni mise en concurrence, dès lors que les actionnaires exercent sur cette société, au regard de ses statuts, un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

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, la Ville de Montpellier souhaite donc confier à la SA3M la réalisation de cette opération.

L'aménagement de ce secteur 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.

Pour réaliser ce projet de renouvellement urbain, les missions du concessionnaire définies dans le contrat de concession d'aménagement sont notamment les suivantes :

- acquérir et gérer les biens bâtis et non bâtis,
- reprendre et procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,
- démolir les bâtiments nécessaires au projet hors patrimoine d'Hérault Habitat,
- mettre en état et aménager les sols et les équipements propres à l'opération globale,
- gérer les biens immobiliers (cession, concession, location) et négocier les participations,
- assurer l'ensemble des missions de conduite et de gestion de l'opération (coordination, des travaux et des projets, suivi et bilan financier, communication ..).

Le programme prévisionnel global de l'opération de renouvellement urbain doit permettre la réalisation des constructions comprenant environ 80 000 m² de surface de plancher (SDP).

Sur la partie la plus importante, le projet porte sur la reconstitution du patrimoine d'Hérault Habitat et la reconstruction de logement en accession privé et libre.

Le projet s'oriente vers une organisation prévisionnelle d'environ 14 lots dont les superficies diffèrent en fonction des hauteurs et de leurs formes, sachant que celles-ci doivent être précisées dans le cadre de la définition précise du plan-guide.

Au Sud Est et Nord Est du périmètre une opération est programmée par des opérateurs sur des parcelles privées. Il est prévu que cette opération contribue par une convention de participation aux équipements publics ;

La programmation s'oriente donc vers trois thématiques principales :

- de reconstitution de l'offre de logement social public,
- de construction de logement en accession à la propriété,
- de conservation de l'antenne sociale au centre du secteur.

En application de ce programme prévisionnel, le concessionnaire aura notamment en charge les équipements suivants :

- voiries à créer ou à requalifier et réseaux divers permettant la viabilisation des lots, notamment la requalification de la rue Marcel Paul, la création d'accès à l'avenue de Toulouse, le passage modes actifs à l'Est entre la résidence d'Hérault-Habitat et l'avenue Villeneuve d'Angoulême ;
- espaces verts et plantations au sein de la ZAC, notamment l'ensemble des espaces verts du parc ;

- ouvrages hydrauliques liés à l'opération ;
- aménagement des cheminements internes créer ou requalifier y compris les modes actifs ;
- connexion des voiries et réseaux internes de la ZAC avec l'ensemble des voiries et réseaux existants.

Le programme prévisionnel des travaux s'élève à 8 468 000€ HT.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, défini sur la base des études préalables, s'établit à 20 655 000 € HT en dépenses et en recettes. Les produits proviendront principalement des recettes de cession des terrains viabilisés, de participations des constructeurs et de subventions éventuelles.

En l'état actuel du bilan, cette opération s'équilibre sans aucune participation de la Ville de Montpellier (cf annexe bilan).

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de mettre en œuvre le projet de réaménagement en désignant la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) comme titulaire de la concession d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain du secteur des Hauts de la Croix d'Argent pour une durée de 10 ans ;
- d'approuver les termes du traité de concession, joint en annexe de la présente délibération, liant la Ville de Montpellier et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et son bilan financier prévisionnel ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant à signer ce traité de concession ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 56 voix

Contre : 1 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

M. Gérard CASTRE, M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 26 juillet 2019

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Philippe SAUREL

Publiée le : 29 juillet 2019

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Projet Concession Hauts de la Croix d'Argent



Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire

Envoi en Préfecture :

Réception en Préfecture :

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.



TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DES HAUTS DE LA CROIX D'ARGENT

MONTPELLIER



Délibération du Conseil du _____, reçue Préfecture le _____
Signature de la Concession d'Aménagement le _____
Transmise au représentant de l'Etat par le Concédant le _____
Publicité de la décision de signer la concession d'Aménagement _____
Notifiée par le Concédant à l'Aménageur le _____

Entre

La Ville de MONTPELLIER, représentée par son Maire, Monsieur XXXXXXXX ou son adjoint, agissant aux présentes en vertu de la délibération n° xxxx en date du xxxxxxxx reçue en Préfecture de l'Hérault, le xxxxxx :

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

D'une part,

Et

La Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), société publique locale (SPL) au capital de 1 770 000 Euros, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n° 521 130 716, dont le Siège Social est en l'Hôtel de Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus CS 39556 - 34961 Montpellier Cedex 2, anciennement dénommée « SAAM ».

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société, en date du 18 septembre 2014,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts.

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

D'autre part.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 8 |
| ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION | 8 |
| ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE | 8 |
| ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT | 10 |
| ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 10 |
| ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS | 11 |
| ARTICLE 6 - ASSURANCES | 11 |
| PARTIE II : 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 | 12 |
| 7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières | 13 |
| 7.6 Relogement des occupants | 13 |
| ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS | 13 |
| ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES 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 [EN ZAC UNIQUEMENT] | 16 |
| ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES | 16 |
| ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES | 18 |
| PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 19 |
| ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS | 19 |
| ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS | 20 |
| ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES | 21 |
| ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS [OPTION] | 21 |
| ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR | 22 |
| PARTIE IV : | 24 |
| MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT | 24 |
| ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL | 24 |
| ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION | 24 |
| 22.1. Résiliation amiable | 24 |
| 22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général | 24 |

| | |
|---|-----------|
| 22.3. Résiliation pour faute - déchéance | 24 |
| 22.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur. | 24 |
| 22.5. Résiliation de plein droit | 24 |
| ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION | 25 |
| ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION | 26 |
| 24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante | 26 |
| 24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement | 26 |
| 24.2.2 Solde des financements | 27 |
| 24.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement : | 27 |
| 24.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur | 27 |
| 24.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22.3 | 27 |
| 24.4 Modalités de règlement | 27 |
| 24.5 Sort du "boni d'opération" | 28 |
| PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES | 29 |
| ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION | 29 |
| ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES | 29 |
| ARTICLE 27 - PENALITES | 29 |
| ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS | 30 |
| ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 30 |
| ARTICLE 30 - DOMICILIATION | 30 |
| ARTICLE 31 - INTERPRETATION | 30 |
| ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT | 30 |
| ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES | 31 |
| Pièces annexées | 31 |

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

Préambule

Situé au sud-ouest de la Ville de Montpellier, dans le quartier de la Croix d'Argent, le secteur des Hauts de la Croix d'Argent s'étend globalement entre l'avenue de Toulouse, au sud de l'avenue Villeneuve d'Angoulême, la rue Jacques Bounin et la rue François Mireur - boulevard Pedro de Luna.

Il présente une forme urbaine et une structuration héritées des années 60-70 qui se caractérisent par une urbanisation résidentielle, sous forme d'immeubles collectifs notamment sociaux, accompagnés par la suite de lotissements développés au coup par coup. On peut noter la présence d'équipements publics de quartier (groupes scolaires, médiathèque...) et le passage de la 2^{ème} ligne du tramway le long de l'avenue Villeneuve d'Angoulême.

Ce secteur de la Ville tend à évoluer du fait de plusieurs facteurs :

- D'une part, à l'ouest de l'avenue de Toulouse, le projet d'aménagement de l'EAI prévoit le développement de logements, d'activités et de commerces et un programme d'équipements publics intégrant, en particulier, un grand parc de 21 ha.
- D'autre part, un programme de démolition/reconstruction de logements sur des terrains appartenant à Hérault Habitat et des terrains à proximité entraînant une évolution urbaine conséquente.

Sur 10 hectares Hérault Habitat est propriétaire d'immeubles représentant 617 logements. Cet office public souhaite démolir et reconstruire 476 logements. La Ville a considéré que l'ampleur de cette démolition-reconstruction justifie une opération publique de renouvellement urbain permettant de restructurer la cité, de désenclaver le site, d'apporter de la mixité sociale et de mettre en valeur le paysage remarquable.

Autour de ce cœur opérationnel un périmètre plus large a été défini pour garantir la bonne intégration du futur projet et pour y associer un certain nombre d'opérations privées sur des fonciers proches, qui bénéficieront également de l'évolution de la cité et des infrastructures qui seront réalisées à cette occasion.

En vue de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de cette opération, d'en arrêter distinctement la localisation et le programme et d'en préciser les modalités de réalisation éventuelle, la commune a décidé de lancer un programme d'études préalables.

La Ville a donc mandaté la SA3M dans le cadre d'un mandat signé le 30 novembre 2015, pour porter ce projet sur tout le périmètre opérationnel et sur les parcelles contigües qui s'y rattacheront.

Sur un périmètre d'intervention prioritaire, Hérault-Habitat, propriétaire des bâtiments de logements, a ainsi décidé de lancer une opération de démolition et de rénovation de son patrimoine, en conservant certains bâtiments et en proposant une démolition/construction des autres immeubles. Il est précisé que la Métropole est propriétaire des voies. La ville de Montpellier, à l'initiative du mandat d'études, accompagnera le projet afin que les différents objectifs soient respectés.

Un protocole d'accord a donc été signé entre la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole et Hérault-Habitat, approuvé par délibération n°V2018-422 du Conseil municipal de la Ville de Montpellier le 28 novembre 2018, reçue en Préfecture le 14 décembre 2018. Ce protocole a pour objectifs de :

- Préciser les caractéristiques essentielles de l'opération immobilière envisagée par la Ville, la Métropole de Montpellier et Hérault-Habitat en intégrant les futurs promoteurs (périmètre, programme, scénario de montage de l'opération) ;
- Déterminer les premiers équilibres financiers prévisionnels du montage ;
- Définir les délais prévisionnels de réalisation ;
- Acter les points d'accord résultant des réflexions et échanges menés et préciser la gouvernance ;
- Indiquer les modalités d'intégration de ce projet immobilier dans le périmètre plus large en cohérence avec la politique de renouvellement.

En parallèle, dans le cadre de ce mandat d'études, le cabinet d'urbanistes « PASSAGERS DES VILLES » associé au paysagiste COLOCCO et au bureau d'études EGIS a été désigné comme urbaniste en chef du projet pour la mise en œuvre opérationnelle (coordination générale, définition des espaces publics, fiches de lot, coordination architecturale).

L'objectif recherché par la Ville de Montpellier vise à :

- renouveler le quartier sur un principe de mixité urbaine et sociale,
- garantir une ouverture urbaine avec les quartiers alentours,
- valoriser la qualité paysagère du site,
- conférer au quartier une image plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre-ville,
- analyser les usages et développer des espaces publics de qualité,
- assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de service de proximité.

L'opération d'aménagement prendra la forme d'une ZAC. Il convient désormais de mettre en œuvre cette opération d'aménagement dénommée la "Hauts de la Croix d'Argent" par une concession d'aménagement.

Dans ce sens, La Ville de Montpellier a décidé :

- Par délibération n°V2018-421 de son Conseil Municipal en date du 28 novembre 2018 déposée en Préfecture de Montpellier, le 14 décembre 2018, d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées. Cette concertation au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, s'est déroulée les 15 avril et 17 mai 2019 permettant d'en tirer le bilan par délibération n° M XXX en date du XXX 2019.
- par délibération en date du XX juin 2019, le conseil municipal décide de désigner la SPL Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) 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 délibération du Conseil d'administration de la SA3M, Société Publique Locale (SPL), en date du 06 juin 2019.

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 déclare son intention de solliciter la mise en œuvre des 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 par des procédures de mise en compatibilité.

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 en tant que concédant. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment la charte des actionnaires) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat

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 dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

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 « des Hauts de la Croix D'Argent », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil municipal en date du XXXX.

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre de 14 ha figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ 80 000 m² de surface de plancher de logements.

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.

Il sera précisé qu'une partie de cette opération sera réalisée via des terrains non acquis de l'aménageur. Des conventions d'associations viendront si nécessaires réguler l'interface entre l'aménageur et les promoteurs.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexes 2 et 3 de la présente concession ; il sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation. Il détermine 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, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Y figure 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 annexe 2, 3 et 5 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, hors patrimoine d'Hérault-Habitat, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

b) Reprendre à son compte les études antérieures et procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- *Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction, notamment il prendra le soin de recueillir l'approbation préalable sur les études de faisabilité des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2, dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics que le concédant, Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.*

Il est prévu de transférer le contrat actif n°2908-S18.01 de l'urbaniste-coordonnateur, le Groupement Passagers des Villes/Coloco/Egis, passé sous la forme d'un accord-cadre sans plafond.

- *Obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération (hors bâtiments d'Hérault-Habitat).*
 - *Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,*
 - *Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.*
 - *Accompagner la mise en œuvre du protocole existant entre Hérault Habitat, la Ville de Montpellier et de Montpellier Méditerranée Métropole*
- c) **Démolir** le cas échéant les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement hors patrimoine Hérault-Habitat.
- d) **Mettre en état et 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 ;
- e) 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 ;
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité 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 ;
- g) **Négocier** les conventions de participation qui seront conclues entre la Métropole, les constructeurs et l'aménageur 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 ;
- h) **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, liée 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.

- i) **Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés**, procéder à une gestion continue de la trésorerie de l'opération, assurer la mise en place d'une comptabilité analytique par nature des différents mouvements financiers : gestion des engagements et des moyens de financement et d'une manière générale de l'ensemble des tâches relevant de l'ingénierie financière.
- j) **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 n°2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 15 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

L'aménageur assurera par ailleurs les missions administratives de suivi de l'opération (convocations aux réunions, rédaction des compte-rendus...)

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

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

- a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi 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. Dans le cas où cet accord ne pourrait être obtenu, le Concédant en informerait le concessionnaire afin d'examiner avec lui les conséquences sur la concession d'aménagement ;
- 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. 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 attribuées 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 aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- g) prononcer la clôture de l'opération.

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 (dix) 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.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES

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

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

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

7.1 Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

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

7.2 Droit de préemption

La collectivité s'engage à faire ses meilleurs efforts, si nécessaire, pour que la Montpellier Méditerranée Métropole, titulaire du droit de préemption, délègue celui-ci à l'aménageur.

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

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

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

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

7.4 Déclaration d'utilité publique - 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'arrêté de cessibilité.

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

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

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- 7.5.1** Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur 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 cession 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 d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

7.6 Relogement des occupants

Hérault Habitat bailleur social présent sur le périmètre a prévu de faire son affaire des relogements sur son patrimoine.

Néanmoins, si pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec les Collectivités ou groupement de collectivités et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

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

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

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

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

8.1 Les équipements prévus aux articles 2-d et 2-e 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 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 1,5 mois à compter de leur réception.

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

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 MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

9.1 Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la commande publique.

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

9.2 Clause obligatoire d'insertion par l'activité économique

Le concédant, dans un souci de promotion de l'emploi et de lutte contre l'exclusion, a décidé de faire application des dispositions de l'article L.2112-2 et suivants du code de la commande publique en imposant au concessionnaire d'inclure dans les cahiers des charges des marchés publics de travaux qu'il passera, une clause obligatoire d'insertion par l'activité économique. Cette clause est applicable aux lots de travaux suivants, dès lors que le montant global du marché est supérieur ou égal à trois cent mille euros hors taxes (300 000 € HT) :

- Réseaux secs et humides avec un objectif d'attribuer au minimum 7% des heures travaillées à un public en insertion sociale par l'emploi ;
- Voirie et terrassements avec un objectif d'attribuer au minimum 7% des heures travaillées à un public en insertion sociale par l'emploi ;
- Espaces verts avec un objectif d'attribuer entre 7% et 15% des heures travaillées à un public en insertion sociale par l'emploi.

Chaque entreprise qui se verra attribuer un de ces lots, devra réaliser une action d'insertion qui permette l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières dans le respect des objectifs fixés par le concédant.

Le concédant a mis en place une assistance spécifique qui doit permettre au concessionnaire d'être accompagné dans la mise en œuvre de ce dispositif.

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 et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

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 et privé 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 CESSON, 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 de demande d'agrément, 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 ouvrira 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 de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains (CCCT) 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. 411-2 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques 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 future ZAC être approuvé par le Maire de la Ville, 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 revenant automatiquement 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 future ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2 g).

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

Achèvement : les équipements publics seront réputés achevés lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements prévus aux plans et descriptifs validés par les parties. L'achèvement est 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.

Réception : ce terme vise la constatation de l'achèvement des équipements publics entre les entreprises et l'Aménageur, et la remise par les premières au second desdits équipements publics.

Livraison : ce terme vise la remise partielle ou totale des équipements publics entre l'Aménageur et la collectivité, et la prise de possession par cette dernière. Dès lors que la collectivité demande l'ouverture au public ou la mise en exploitation des ouvrages, 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.

14.1 Opérations préalables à la remise d'ouvrages

Afin de gérer au mieux les opérations de Livraison, la collectivité concédante sera invitée par l'Aménageur avant la date prévisionnelle de livraison à se rendre sur les lieux à l'effet de constater, en présence des entreprises, l'état d'avancement du chantier. A cette occasion, la collectivité concédante fera par écrit les observations quant aux éventuels défauts de conformité ou malfaçons.

14.2 Livraison – Achèvement

Principes : 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 lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Opérations de remise : Lorsque les équipements publics mis à la charge de l'Aménageur par la présente concession sont achevés et ne constituent plus à titre principal une voie d'accès aux chantiers, l'Aménageur notifiera au moins 20 jours à l'avance à la collectivité concédante son invitation à constater cet achèvement et à prendre livraison des équipements.

La collectivité participe aux opérations de Livraison. Le jour de la Livraison, la constatation de l'achèvement, au sens ci avant défini, résultera d'un procès-verbal qui sera établi contradictoirement par les parties et aux termes duquel la collectivité, représentée par son Président ou toute personne déléguée par cette dernière pourra formuler des réserves qui seront acceptées ou contredites par l'Aménageur.

Le Concédant, représentée par son Maire ou toute personne déléguée par ce dernier, ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination et fonctionnel 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.

La collectivité disposera en outre à compter de cette date, d'un délai d'1 mois pour notifier d'éventuelles réserves complémentaires à l'Aménageur, lesquelles réserves seront acceptées ou contredites par l'Aménageur.

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 ou de groupement de collectivités que le concédant, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par le concédant.

Dans ce cas, ces collectivités ou groupement de collectivités sont invitées aux opérations de remise, le concédant leur remet les ouvrages en présence de l'aménageur.

Les réserves éventuellement formulées par le concédant devront être levées par l'Aménageur dans un délai de 3 mois.

A l'issue de ces 3 mois, si les réserves sont levées, les parties signeront un PV de livraison qui vaudra constat d'achèvement des travaux.

En cas de contestation sur l'achèvement, sur une ou plusieurs réserves, ou encore leur levée, la collectivité concédante et l'Aménageur conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut d'un tel accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du Bien saisi à la requête de la partie la plus diligente.

S'agissant de l'achèvement, l'expert sera chargé de déterminer si l'équipement concerné est achevé ou non, et en cas de non achèvement, de définir la nature des travaux à réaliser pour parvenir à cet achèvement.

S'agissant des réserves, l'expert sera chargé de déterminer le bien-fondé de la ou des réserves contestées et, le cas échéant, de définir la nature des travaux nécessaires à leur levée.

Les frais et honoraires de l'expertise seront supportés par moitié entre les parties.

Procès-verbal de remise : la remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'aménageur et par le représentant de la collectivité ou groupement de collectivités destinataire. A ce procès-verbal seront joints une ou des fiches d'ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité concédante et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

a) Descriptif technique de l'ouvrage

b) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- Le coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et les frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- Le coût de mise en état des sols (démolition, dépollution, etc.) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- Le coût des travaux de réalisation de l'ouvrage et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle, etc.),
- Les autres charges indirectes comme les honoraires des tiers (études, expertises diverses). L'affectation de ces charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives établies en concertation entre la Collectivité et l'Aménageur.
- Le cas échéant, la part de financement affecté par la collectivité ou du groupement de collectivités locales

Dès la prise de possession des équipements par la collectivité concédante, celle-ci aura seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code civil.

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, lors de la levée des réserves, l'Aménageur fournira à la collectivité concédante les plans de récolement des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non, réseaux divers ou autres équipements dans un délai de 12 mois suivant la constatation de l'achèvement du dit équipement dans les conditions ci-avant définies. Le concédant ne peut refuser de signer cet acte authentique.

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 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 suivants 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 convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

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

En application de l'article 2 g) 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 augmentée 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'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

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 du concédant est fixé à 0 € (TVA éventuellement due en sus sur la partie affectée)

16.4.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

Sans objet

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 Evolution de la participation

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, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où le refus de la Collectivité concédante 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 concédante 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 concédante.

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.

16.8 Dans le cas où le déroulement de l'opération s'avèrerait sensiblement différent des hypothèses de programme initiales, la Collectivité concédante se réserve la possibilité d'adapter le rythme d'avancement de l'opération, tant en matière de commercialisation que de programmation des équipements publics. Dans cette hypothèse, la Collectivité concédante et l'Aménageur étudieront de concert les adaptations juridiques et financières à mettre en œuvre, notamment celles relatives à la participation financière définie à l'article 16.4 ci-dessus.

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 de l'article 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. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 octobre, 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 à 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.

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

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.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la Société Publique Locale (SA3M) .

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 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur 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 l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les 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 affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 16.3 et 16.4 ci-avant.

18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-avant.

18.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement 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 pour l'année suivante 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 30 novembre de chaque année.

ARTICLE 19 - GARANTIE DES 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 et les autres collectivités garantes inscrivent à leur 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 les Collectivités 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 code général des collectivités territoriales.

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

▪ Pour les tâches d'acquisition à l'article 2a) :

- Lorsque les acquisitions sont réalisées auprès du concédant, ou de l'Etablissement Public Foncier, la rémunération sera de 2 % des dépenses HT y compris les frais liés.
- Lorsque l'aménageur aura acquis directement les terrains auprès des propriétaires, cette rémunération sera portée à 5 % des dépenses HT calculé sur le montant de l'indemnité fixée par chacun des jugements de première instance (foncier ou éviction), de chaque acquisition en ce compris les frais, avec un minimum de 5 000 € et imputée à hauteur de 50% au rendu de jugement de première instance.

En cas d'appel du jugement de première instance, le concessionnaire percevra une rémunération supplémentaire de 2% avec un minimum total de 5 000 € calculé sur le montant de l'indemnité fixée par chacun des arrêts de Cour d'Appel imputée à hauteur de 100% lors du rendu de l'arrêt de la Cour d'Appel.

- Pour les tâches de suivi technique relatives aux études prévues aux articles 2 b), 5 % des dépenses HT (y compris frais divers) ;
- Pour les tâches de suivi technique relatives aux travaux prévues aux articles à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, prévues aux articles 2c), 2d), 2e), 2f) et 2i) 5 % des dépenses HT,
- Pour les tâches d'accompagnement des projets privés et de commercialisation prévus aux articles 2g et 2h), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 5 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail,
- Le taux de rémunération sera porté à 6,5 % pour les conventions de participation.
- L'aménageur percevra une rémunération additionnelle forfaitaire d'un montant de 38 000 € HT (valeur juillet 2019 – Indice ING IO = 115,1 (base 100 en 2010) applicable chaque année pendant la durée de la concession au titre de la coordination administrative et opérationnelle.

- Pour les tâches de gestion financière prévues à l'article 2i), 0.5 % du total des mouvements de fond débits et crédits constatés sur les comptes de liaisons de l'opération et figurant dans les écritures de la Société, à l'exception des mobilisations et amortissements d'emprunts, des flux d'avances, des flux avec le concédant et de la rémunération avec le concédant,
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 40 000 € HT (valeur juillet 2019 – Indice ING IO = 115,1 (base 100 en 2010).
La somme imputée pour la tâche de liquidation sera prélevée à la présentation des comptes de liquidation.

20.3 Les imputations annuelles des charges de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 21.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

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

La somme imputée, correspondant aux missions des articles 2g et 2h, telle que définie à l'article 20.2 sera prélevée :

- En ce qui concerne les cessions : à la signature des actes sous seing privé à concurrence de 50 % à la signature de la promesse de vente et le solde, soit 50 % à la signature de l'acte authentique.
- En ce qui concerne les conventions de participation : à la signature de la convention de participation à concurrence de 50 % à la signature de la convention et le solde en fonction des encaissements réalisés.
- En ce qui concerne les baux, emphytéotiques ou à construction : à la signature du bail à concurrence de 50 % à la signature du bail et le solde incluant les frais de gestion au fur et à mesure de l'encaissement des recettes.
- En cas de résolution des actes sous seing privés ou authentique, cette imputation restera définitivement acquise à l'aménageur.

20.4 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 18.3 ci-avant.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera 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.

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

ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

22.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

22.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

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.

22.3. 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.

22.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

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.

22.5. Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, 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 correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.3 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 correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.4 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 et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

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

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

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec 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 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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 judiciaire 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 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 20.2 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 et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

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

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

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 résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

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

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 20% des sommes prévues à l'article 20.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.3.

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 résiliation pour faute prévue à l'article 22.3

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

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

25.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°1) 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 compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

25.2 Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 ci-dessus est défini 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.

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 27 - PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer les pénalités suivantes :

| Nature de la défaillance | | Montant de la pénalité |
|--------------------------|--|---|
| I. | Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL) | 1/5000 ^{ème} par jour de retard de la rémunération annuelle de l'aménageur |
| II. | Absence de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire et du cahier des charges de cession de terrains | 5% HT de la rémunération sur la vente HT considérée |

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

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

ARTICLE 28 - 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 :

SA3M : SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

Etablissement bancaire : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

IBAN : FR 53 4003 1000 0100 0038 0167 Z65

BIC : CDCG FR PP

N° de compte : 000380167Z

Clef RIB : 65

Code banque : 40031

Code guichet : 00001

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. 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 CONCEDEANT

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 acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent 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 MONTPELLIER.

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées

- Annexe 1 : périmètre de la concession d'aménagement
- Annexe 2 : programme global prévisionnel des travaux et équipements
- Annexe 3 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 1 : Périmètre de la concession d'aménagement : 13.6 Ha



Annexe 2 : programme prévisionnel global de constructions et d'équipements

La superficie totale de l'opération est d'environ 13.6 hectares. Elle prendra notamment la forme d'une ZAC.

Sur la partie la plus importante, le projet porte sur la reconstitution du patrimoine d'Hérault habitat et la reconstruction de logement en accession privé et libre

Le projet s'oriente vers une organisation prévisionnelle d'environ 14 lots dont les superficies diffèrent en fonction des hauteurs et de leurs formes (ces ilots seront précisés dès que le plan guide sera arrêtés)

Au Sud Est et Nord Est du périmètre des opérations sont programmées par des opérateurs sur des parcelles de propriétaires privés, il est prévu que ces opérations contribuent par des conventions de participation aux équipements publics

La programmation s'oriente vers trois thématiques principales :

- De reconstitution de l'offre de logement social public.
- De construction de logement en accession à la propriété.
- De conservation de l'antenne sociale au centre du secteur

Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la Concession est estimé à environ 80 000m² de surface de plancher (SDP).

Les orientations de programmation et d'aménagement sont les suivantes :

- La conservation de 141 logements propriété d'Hérault-Habitat environ.
- La reconstruction de 476 logements environ issus de démolition au fur et à mesure (et en fonction des solutions de relogements) permettant la reconstitution du Patrimoine d'Hérault Habitat sur site.
- La construction de 700 logements environ : opération pour diversifier l'offre de logements (mixité sociale) avec 300 logements environ construits dans le cœur du quartier et 400 logements ailleurs dans le périmètre.
- Plus globalement il privilégiera une diversité des typologies d'habitats développées garantissant la préservation de la qualité résidentielle ;
- La conservation des structures sociales et associatives dans le quartier (ADAGES).

La surface constructible est susceptible d'être ajustée en fonction du projet final au sein d'un dossier de réalisation de ZAC.

En application du programme prévisionnel décrit ci-dessus, le concessionnaire aura notamment en charge les équipements suivants :

- Une connexion avec le parc Montcalm et un renforcement de la trame végétale existante, en proposant dans le quartier, une diversité de typologies et d'échelles d'espaces qui renforcent la trame paysagère.
- Des espaces préservés en conservant au maximum la végétation et la pleine terre pour renforcer la biodiversité et limiter les ilots de chaleur ;
- Voiries à créer ou à requalifier et réseaux divers permettant la viabilisation des lots, notamment la requalification de la rue Marcel Paul, la création d'accès à l'avenue de Toulouse, le passage doux à l'Est entre la résidence d'Hérault-Habitat et l'avenue Villeneuve d'Angoulême ;
- Espaces verts et plantations au sein de la l'opération d'aménagement, notamment l'ensemble des espaces verts du Parc ;
- Ouvrages hydrauliques lié à l'opération ;
- Aménagement des cheminements internes créer ou requalifier y compris les modes actifs ;
- Connexion des voiries et réseaux internes de l'opération d'aménagement avec l'ensemble des voiries et réseaux existants.

Coût estimatif des travaux d'aménagement de l'opération : 8 468 K€ HT

Annexe 3 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

| Ligne d'intitulé | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | BILAN |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|---------|
| | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Nouveau |
| CHARGES | 191 | 1 558 | 1 773 | 3 535 | 4 124 | 3 296 | 2 732 | 1 698 | 974 | 774 | 20 655 |
| 10 ETUDES | 68 | 210 | 113 | 113 | 72 | 63 | 63 | 63 | 50 | | 817 |
| 12 ACQUISITIONS | | 1 054 | 1 194 | 1 194 | 1 194 | 1 194 | 1 194 | 140 | | | 7 166 |
| 13 TRAVAUX VRD | | 118 | 236 | 1 588 | 2 040 | 1 372 | 975 | 1 055 | 542 | 542 | 8 468 |
| 15 HONORAIRES sur TRAVAUX | | 15 | 30 | 221 | 290 | 168 | 119 | 104 | 69 | 69 | 1 085 |
| 17 RÉMUNÉRATION | 42 | 142 | 153 | 343 | 430 | 402 | 291 | 266 | 280 | 115 | 2 465 |
| 20 FONDS DE CONCOURS | 80 | | | | | | | | | | 80 |
| 21 FRAIS FINANCIERS SUR CT | 1 | | | | 4 | 13 | 3 | 2 | 0 | | 23 |
| 22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/IT | | 19 | 46 | 75 | 93 | 84 | 86 | 67 | 33 | 49 | 551 |
| PRODUITS | | 960 | 974 | 2 605 | 3 879 | 3 572 | 2 603 | 2 603 | 3 459 | | 20 655 |
| 50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS | | 960 | 974 | 2 605 | 3 879 | 3 572 | 2 603 | 2 603 | 3 459 | | 20 655 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | -191 | -598 | -798 | -930 | -245 | 276 | -129 | 905 | 2 485 | -774 | 0 |
| AMORTISSEMENTS | | | 156 | 315 | 509 | 693 | 713 | 1 226 | 1 081 | 406 | 5 100 |
| 60 AMORTISSEMENT EMPRUNT | | | 156 | 315 | 509 | 693 | 713 | 1 226 | 1 081 | 406 | 5 100 |
| MOBILISATIONS | | 1 000 | 1 000 | 1 200 | 900 | | 1 000 | | | | 5 100 |
| 70 MOBILISATION EMPRUNT | | 1 000 | 1 000 | 1 200 | 900 | | 1 000 | | | | 5 100 |
| MOYENS DE FINANCEMENT | | 1 000 | 844 | 885 | 391 | -693 | 287 | -1 226 | -1 081 | -406 | 0 |
| TRÉSORERIE | -191 | 211 | 256 | 211 | 357 | -60 | 98 | -224 | 1 181 | 0 | 0 |