

Le Parc des Forges ANDREZIEUX-BOUTHEON (42)

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis au représentant de l'État le

Notifié à la Société le

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200057-20231121-2023-92a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/11/2023

Publication : 23/11/2023

Pour l'autorité compétente par délégation



ENTRE

La commune d'Andrézieux-Bouthéon,
dont le siège est à Avenue du parc, 42 160 Andrézieux-Bouthéon (Loire)

représentée par son Maire en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal
en date du 20 novembre 2023,
désignée ci-après par « la Commune », « la Ville d'Andrézieux-Bouthéon » ou « le Concédant »

d'une part,

ET

La société dénommée CAP METROPOLE

Société Publique Locale à forme anonyme au capital de 716.000€ ayant son siège social à Saint-
Etienne, 21 rue Ponchardier, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-
Etienne sous le n° 751.024.597,

représentée par son Directeur Général, Monsieur Joseph PERRETON, en vertu des pouvoirs qui lui
ont été transmis par le Conseil d'Administration du 6 décembre 2023,

désignée ci-après par « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire »,

d'autre part,

SOMMAIRE

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	9
ARTICLE 0 : CONTROLE ANALOGUE	9
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION	9
ARTICLE 2 – IDENTIFICATION DES INTERVENANTS	10
<i>2-1 – Commune d'Andrézieux-Bouthéon</i>	<i>10</i>
<i>2-2 - L'Aménageur</i>	<i>10</i>
<i>2-3 – Partenaires de l'opération</i>	<i>10</i>
ARTICLE 3 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	10
ARTICLE 4 : MISSIONS DU CONCEDANT	14
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION	15
ARTICLE 6 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	15
ARTICLE 7 - ASSURANCES	15
ARTICLE 8 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	16
ARTICLE 8BIS – EVOLUTION DU CONTRAT - AVENANT	16
ARTICLE 9 – DOMICILIATION	18
PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	19
CHAPITRE I – PRISE EN CHARGE DU SITE.....	19
ARTICLE 10 – MAITRISE FONCIERE	19
ARTICLE 11 – TRANSFERT DE CHARGES	19
ARTICLE 12 – PLU / PROCEDURE D'URBANISME	19
ARTICLE 13 – CONTRAINTES ET SERVITUDES ATTACHEES AUX BIENS CEDES	20
<i>13-1 – CARACTERISTIQUES GEOTECHNIQUES DES SOLS</i>	<i>20</i>
<i>13-2 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE</i>	<i>20</i>
<i>13-3 – ETAT DES BATIMENTS</i>	<i>20</i>
ARTICLE 14 – CESSIONS A L'AMENAGEUR	20
<i>14-1 – Apports en nature de la collectivité concédante</i>	<i>20</i>
<i>14-2 – Terrains à acquérir auprès de tiers</i>	<i>20</i>
<i>14-3 – Délais d'acquisition</i>	<i>21</i>
<i>14-4 – Paiement</i>	<i>21</i>
CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT	22
ARTICLE 15 - TRANCHES DE REALISATION ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	22
ARTICLE 16 - MAITRISE D'OUVRAGE DE L'AMENAGEUR	22
<i>16-1 – Programme</i>	<i>22</i>
<i>16-2 – Conception des équipements d'infrastructures et de superstructures concernés</i>	<i>22</i>
<i>16-3 – Modalités de passation des contrats</i>	<i>23</i>
Article 17 – AUTRES MAITRISES D'OUVRAGE PUBLIQUES	23
ARTICLE 18 – BIENS DE REPRISE	23

ARTICLE 19 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS A LA METROPOLE, AUX CONCESSIONNAIRES OU A D'AUTRES PERSONNES PUBLIQUES	23
19-1 - Chantier	23
19-2 - Réception	24
19-3 - Entretien des ouvrages	24
19-4 - Mise à jour et récolement	24
19-5 - Remise d'ouvrage	24
19-6 - L'établissement d'une fiche d'ouvrage pour l'application des dispositions de l'article L.1615-11 du CGCT	26
19-7 - Effets de la remise des ouvrages	27
ARTICLE 20 - TRANSFERT DE PROPRIETE	27
20-1 - Transfert de propriété des ouvrages	27
20-2 - Transfert des servitudes publiques sur fonds privé	27
ARTICLE 21 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES	28
21-1 - Cahiers de prescriptions spécifiques	28
21-3 - Sécurité publique	28
ARTICLE 22 - CESSIONS - CONCESSIONS - LOCATIONS DES TERRAINS	28
22-1 - Commercialisation	28
22-2 - Sélection des acquéreurs	28
22-3 - Choix des acquéreurs - Agrément de la collectivité dans tous les cas de cessions ou locations	29
22-4 - Composition du cahier des charges de cession, de location, ou de concession d'usage des terrains	29
22-5 - Modalités de mise au point des projets - visa des permis de construire - suivi des réalisations	29
ARTICLE 23 - SUIVI DE LA REALISATION DE L'OPERATION	30
PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	31
ARTICLE 24 - FINANCEMENT DE L'OPERATION	31
24-1 - Charges et produits directs	31
24-2 - Emprunts	31
24-3 - Rémunération du Concessionnaire	31
24-4 - Participations du concédant	33
24-5 - Avances de trésorerie	35
24-6 - Révision du bilan	35
ARTICLE 25 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS - PREVISIONS BUDGETAIRES	37
PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES	39
ARTICLE 26 - GARANTIE D'EMPRUNTS	39
ARTICLE 27 – PENALITES	39
PARTIE V – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	41

ARTICLE 28 – EXPIRATION DE LA CONCESSION	41
ARTICLE 29 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION	41
29-1 – Remise de documents – Pré-liquidation	41
29-2 – Règlement final des comptes	41
<i>29-2-2 - Résultat d'exploitation</i>	42
<i>29-2-2 - Bilan des financements</i>	42
<i>29-3 - Opérations de liquidation et de règlements</i>	42
ARTICLE 30 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT	43
ARTICLE 31 - RACHAT – DECHEANCE – RESILIATION	45
31-1 – Résiliation avec indemnité - Rachat de la concession	45
31-2 – Résiliation sans indemnité (déchéance)	45
ARTICLE 32 – AUTRES CAS DE RESILIATION	46
ARTICLE 33 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS	46
ARTICLE 34 - FIN DE LA MISSION DE L’AMENAGEUR	47
ARTICLE 35 - SORT DU BONI DE L’OPERATION	47
PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES	48
ARTICLE 35 - REGLEMENT DES LITIGES	48
LISTE DES ANNEXES	48

MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES

ANNEXE 1	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L’OPERATION
ANNEXE 2	STRUCTURE DE L’ACTIONNARIAT DU CONCESSIONNAIRE

DONNEES IMMOBILIERES ET FONCIERES

ANNEXE 3	PLAN DU FONCIER ET ETAT PARCELLAIRE
----------	-------------------------------------

ETUDES TECHNIQUES ET MODALITES PARTICULIERES DE REALISATION

ANNEXE 4	PERIMETRE DE L’OPERATION
ANNEXE 5	SCHEMA DIRECTEUR ET FICHE ACTION
ANNEXE 6	NOTE METHODOLOGIQUE
ANNEXE 7	PROTOCOLE D’ACCORD VILLE D’ANDREZIEUX-BOUTHEON / EPORA / THOMAS SOGRAMA
ANNEXE 8	MODELE DE FICHE DE REMISE D’OUVRAGE
ANNEXE 9	MODELE DE CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS DUES PAR L’AMENAGEUR (ANNEXE AU CCCT)
ANNEXE 10	MODELE DE CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION OU DE CONCESSION DE TERRAIN (CCCT)

PREAMBULE : RAPPEL DU CONTEXTE

Située au bord de la Loire, Andrézieux-Bouthéon est une commune très attractive du territoire métropolitain, en amorce de la Plaine du Forez.

Suite au départ de l'entreprise Barriol et Dallièrre de son implantation sur la commune à proximité immédiate de la Loire, un délaissé s'est créé sur une superficie d'un peu plus de deux hectares.

Le secteur ayant été identifié comme stratégique du fait de sa proximité directe avec le centre-ville et la Loire, la commune a initié une réflexion quant à sa reconversion. Pour cela, elle a tout d'abord fait intervenir l'EPORA pour réaliser des travaux de démolition et de dépollution à compter de 2008. La commune s'est ensuite appuyée sur la SPL Cap Métropole, via un mandat d'études, pour mener des études préalables à l'aménagement du secteur. De ces études ont découlé un schéma directeur accompagné de fiches actions esquissant les premières orientations d'aménagement de la friche.

Le projet d'aménagement de l'ancien site Barriol et Dallièrre s'étend sur environ **2,3 ha**. Afin d'envisager une **reconversion audacieuse et ambitieuse** du site, il est apparu nécessaire de prendre en compte le secteur dans sa globalité où de nombreux bâtiments, des espaces publics et privés animent et structurent le quartier : l'emprise de l'étude est ainsi portée à un périmètre plus large d'environ **9 ha**.

Ce périmètre comprend le bâtiment du terminus de la première ligne de chemin de fer de France et d'Europe, le site de l'entreprise Thomas Sograma (marchand de matériaux) situé en bord de Loire, un centre de soins et le bâtiment « la CASA » (accueil inter-âges) situé dans un parc arboré, un pôle de coiffure et d'esthétique, ainsi que le bâtiment public du Forum et une crèche.

A travers ce projet, la ville d'Andrézieux-Bouthéon entend ouvrir cet ancien site industriel et permettre un accès direct et facilité aux berges de la Loire depuis le centre-ville. En continuité, l'enjeu est également de créer des liens avec le parc des bords de Loire, équipement d'ampleur récemment réaménagé par la commune.

Ce projet d'aménagement doit ainsi répondre à de **nombreuses attentes de la commune**, mais aussi à la **demande importante de futurs acquéreurs, usagers, habitants, ou investisseurs**. En effet, bien que le site soit en grande partie situé sur une zone inondable, celui-ci est idéalement situé et représente une opportunité unique en entrée de ville et en proximité immédiate avec le centre-bourg.

Le projet est structuré autour de 3 éléments clés :

1/ Offrir une ambition urbaine :

Après une première phase d'intervention par EPORA ayant consisté en la démolition d'une partie des bâtiments de Barriol et Dallièrre, le tènement a été dépollué jusqu'en 2014.

Situé en bord de Loire, à proximité immédiate du centre-ville (cinq minutes à pied) mais aussi au cœur d'un patrimoine historique où la première ligne ferroviaire européenne continentale a fonctionné, le site possède de très nombreux atouts. L'objectif est maintenant de le positionner en rotule entre la Loire et le centre-bourg afin de lui redonner des usages et des fonctionnalités, tenant compte des contraintes qu'il présente et des opportunités qu'il offre. Le projet urbain pour ce secteur doit permettre d'articuler les vues sur la Loire, la dynamisation du centre-bourg, les potentiels constructifs de la zone couplés à la mise en valeur du patrimoine et aux contraintes environnementales.

2/ Prendre en compte en amont la problématique inondation et les enjeux environnementaux :

La zone située en bord de Loire est fortement impactée par la zone inondable du fleuve. Cette contrainte est un élément prégnant à prendre en compte dans l'aménagement du secteur, ainsi que les autres enjeux environnementaux liés à la proximité du fleuve (végétation, faune, etc.). En outre, les stigmates du passé industriel maintiennent des contraintes en termes de nature des sols (bien que de nombreuses actions aient été engagées par les pouvoirs publics), en particulier sur les usages autorisés et les modalités de mise en œuvre.

Le projet devra être élaboré en répondant aux défis générés par le dérèglement climatique.

3/ Etablir un projet d'aménagement échelonné dans le temps

Cap Métropole sera garant de la vérification technique, juridique et financière des scénarii établis dans le cadre des études préliminaires (schéma directeur) et réalisera un accompagnement sur les éventuelles études complémentaires.

Ce projet répond à plusieurs finalités énoncées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, parmi lesquelles :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- permettre le renouvellement urbain,
- réaliser des équipements collectifs.

Ainsi, en raison des objectifs poursuivis, le projet constitue une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Compte tenu de la complexité du projet, il a été décidé de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération.

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

1. La Commune d'Andrézieux-Bouthéon a pour objectif de mettre en œuvre un projet d'aménagement ambitieux en créant **un quartier** répondant notamment aux besoins en logements et en affectant un usage récréatif aux bords de Loire. Le principe est de créer un quartier durable à proximité immédiate du centre-bourg du côté est et du fleuve Loire du côté ouest.

Elle a décidé par délibération en date du **20 novembre 2023** de désigner la SPL Cap Métropole en qualité de Concessionnaire 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. 3211-1 à L. 3211-5 du Code de la commande publique, 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 SPL Cap Métropole en date du **6 décembre 2023**.

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 5.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 3 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.

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 qu'autorité concédante. 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 de contrôle analogue) 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 existantes à la date de signature de la présente concession.

Les risques économiques liés à la présente opération d'aménagement sont assumés par le 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 SUIT :

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 0 : CONTROLE ANALOGUE

La Société Publique Locale (SPL) Cap Métropole a été créée en date du 27 février 2012. La Commune d'Andrézieux-Bouthéon est actionnaire de ladite société et est, à ce titre, représentée par un administrateur. Elle est également représentée au sein du Comité d'audit en application de la charte de contrôle analogue en vigueur pour la gouvernance de la Société. La Commune d'Andrézieux-Bouthéon exerçant sur la SPL Cap Métropole un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses services, les deux parties ont, en application des articles L. 3211-1 à L. 3211-5 du Code de la commande publique, convenu de conclure le présent traité constituant un contrat de quasi régie ou « *in house* » exclu du champ d'application de la commande publique.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION

1) En application des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme et L. 1523-1 à L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par le présent traité, la Commune d'Andrézieux-Bouthéon concède à l'Aménageur, qui accepte, l'aménagement du secteur du Parc des Forges, tel qu'il est décrit dans le présent traité et ses annexes, et notamment les ANNEXE 1 (bilan financier prévisionnel de l'opération) et ANNEXE 5 (schéma-directeur et fiche action) 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 20 novembre 2023.

2) Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en ANNEXE 4 des présentes. L'aménagement du 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, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme sera précisé suite aux études d'avant-projet conduites sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en ANNEXES 1 ET 5 venaient à être remis en cause ou modifiés 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.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération figure en ANNEXE 1. Il a été constitué et validé sur la base d'études conduites sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon. Ce dernier sera le cas échéant réactualisé chaque année au moment du compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL). C'est ce bilan financier réactualisé et validé par l'adoption du CRACL par le conseil municipal qui sera utilisé pour l'établissement de l'avenant soumis à l'approbation de la Commune.

Est également annexé au présent traité le modèle de cahier des charges de cession, de location ou de concession des terrains (CCCT) à approuver par le représentant de la Commune lors de chaque cession (ANNEXE 9), accompagné du cahier des limites de prestations dues par l'aménageur (ANNEXE 10).

La liste complète des annexes figure en fin du présent traité.

ARTICLE 2 – IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

2-1 – Commune d'Andrézieux-Bouthéon

L'autorité compétente est le Maire d'Andrézieux-Bouthéon ou son représentant ayant reçu délégation.

Le suivi et le contrôle de la réalisation de l'opération, objet du présent traité, sont assurés par la personne désignée au sein du Pôle aménagement urbain et services techniques de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon et dont la désignation sera notifiée au concessionnaire.

Toutes transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des stipulations de la présente convention doivent être exclusivement adressées à :

Monsieur le Maire
Avenue du Parc, CS 10032
42 161 Andrézieux-Bouthéon Cédex

2-2 - L'Aménageur

Pour l'exécution des missions confiées à l'Aménageur, celui-ci est représenté par son Directeur Général, qui est seul habilité à engager sa responsabilité.

Toutes transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des stipulations de la présente convention doivent être exclusivement adressées à :

Monsieur le Directeur Général de Cap Métropole
21, rue Ponchardier
42100 Saint-Etienne

2-3 – Partenaires de l'opération

Interviendront par ailleurs :

- La Métropole de Saint-Etienne, pour les compétences qui n'incombent pas à la Commune d'Andrézieux-Bouthéon à savoir notamment la voirie, l'eau potable, l'assainissement, les parkings, sans que cette liste ne soit exhaustive ;
- Le syndicat intercommunal d'énergies de la Loire (SIEL) pour le déploiement de la Fibre Optique ;
- L'EPORA, pour la poursuite des sujets fonciers, notamment par rapport au protocole transactionnel.

ARTICLE 3 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cette opération d'aménagement, l'Aménageur aura en charge, sous le contrôle du Concédant, les missions suivantes :

- a) **Acquérir**, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, auprès de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon, les propriétés des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et

désignés comme devant être maîtrisés, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, se révéleraient, en accord avec la Commune d'Andrézieux-Bouthéon, nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération. L'aménageur acquerra également auprès de tiers les propriétés des biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération dont la maîtrise foncière n'est pas assurée par la Commune d'Andrézieux-Bouthéon. L'aménageur devra également gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

b) Le cas échéant, mettre en œuvre le protocole d'accord transactionnel à intervenir entre l'EPORA, THOMAS SOGRAMA et la commune :

- a. En se portant acquéreur des terrains cadastrés BM 358, 359, 361 et BN 341, 342 actuellement propriété de l'EPORA
- b. En cédant les parcelles cadastrées BM 358, 359 et 361 à THOMAS SOGRAMA

c) **Accomplir l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération :**

- a. Elaborer ou faire élaborer, conjointement avec les services du concédant, l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
- b. Réaliser une étude d'impact le cas échéant,
- c. Etudier, au regard de la nature et du déploiement du projet, les différentes procédures d'urbanisme envisageables,
- d. Mettre en œuvre, après examen conjoint et choix partagé, la procédure d'urbanisme retenue conjointement avec les services du concédant,
- e. Elaborer, ou faire élaborer, conjointement avec les services du concédant, le dossier de déclaration d'utilité publique le cas échéant qui sera constitué conformément à l'article R 112-4 du Code de l'expropriation, le dossier de déclaration et d'autorisation « Loi sur l'Eau » en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'environnement, et d'une manière générale l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur.
- f. Solliciter les déclarations ou autorisations afférentes si nécessaires.
- g. Assurer le suivi de la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive et des fouilles qui seront susceptibles d'être réalisées sur le terrain.

d) **Procéder ou faire procéder aux études** nécessaires à la réalisation des travaux et équipements et notamment :

- les études préliminaires nécessaires pour finaliser l'état initial du tènement ;
- les études **environnementales et de gestion des terres** à mener conjointement, celles-ci s'avérant étroitement liées, et mettre à jour le dossier de servitude d'utilité publique déjà en place ;
- les études de planification et d'OPC pour garantir un management d'opération tout au long de la concession ;
- les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions restant à la charge de l'aménageur, ainsi que les études d'aménagement et de construction, avec comme objectif

- prioritaire de réaliser des travaux **d'aménagements transitoires** dès la première année de contrat ;
- toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
 - les études permettant d'envisager le devenir des bâtiments existants dans le périmètre ;
- e) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition s'avérerait nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ainsi que les éventuelles actions de dépollution inhérentes ;
- f) **Passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre complète, de travaux** ou toute autre mission nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement dans le respect des dispositions du Code de la commande publique ;
- g) **Aménager** les sols et **réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructure** propres à l'opération, destinés à être remis à la commune d'Andrézieux-Bouthéon, aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ou aux concessionnaires de service public ;
- h) **Participer aux échanges et potentiellement aux contractualisations** avec les autres collectivités concernées : groupements de collectivités, associations syndicales ou foncières, concessionnaires de service public ;
- i) **Elaborer, constituer** et déposer en accord avec le concédant tout dossier de subvention dont le projet est susceptible d'être éligible ;
- j) De façon générale, assurer la **maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements** concourant à l'opération et figurant dans le schéma directeur précisé en ANNEXE 5 ;
- k) **Définir les modalités de cession des terrains** et mettre en place les moyens nécessaires pour **assurer la commercialisation** de l'opération dans les meilleures conditions possibles, **céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, **les concéder ou les louer** à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant ; préparer et signer tous actes nécessaires. Cette mission se fera en lien avec la Commune d'Andrézieux-Bouthéon ainsi qu'il est précisé à l'article 22 ;
- l) **Assurer la mise en place des modalités de concertation** tout au long de la concession d'aménagement afin d'intégrer les habitants à l'élaboration du projet. Les modalités de cette concertation sont à définir dans les cadres réglementaire et non réglementaire en lien avec la commune d'Andrézieux-Bouthéon ;
- m) **Organiser** à la demande du Concédant le cas échéant, des **consultations de concepteurs / constructeurs** qui porteront sur la qualité fonctionnelle, architecturale et environnementale des futures constructions à réaliser. Le cas échéant, le Concessionnaire organisera des consultations d'opérateurs et / ou de bailleurs sociaux.
- n) **Gérer les biens en sa possession** dans l'attente de leur remise au Concédant, aux autres personnes publiques ou aux concessionnaires, ou de leur cession à des tiers jusqu'à l'expiration de la concession ;
- o) 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, étant entendu que la personne mentionnée à l'article 2.1. fera la coordination des acteurs de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon et des autres partenaires de l'opération,
 - ♦ Garantir la **cohérence architecturale** de l'ensemble de l'opération et l'intégration de ladite opération dans l'environnement existant,
 - ♦ Assurer le **suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements** mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - ♦ **Participer aux tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation** de la zone liées à la conduite de l'opération d'aménagement, en lien avec le pôle aménagement urbain et services techniques de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon,
 - ♦ Tenir à jour, outre les documents comptables, des **documents de gestion** faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie, **négoier et contracter les moyens de financement** les plus appropriés,
 - ♦ Avec l'accord préalable du concédant, **mobiliser les financements les plus appropriés** à court et moyen termes, ainsi que les financements publics mentionnés à l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, pour assurer le financement de l'opération,
 - ♦ D'une manière générale, assurer le **suivi et le contrôle de 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 Commune** sur les conditions de déroulement de l'opération,
 - ♦ Assurer la **remise des équipements** à la Commune, aux groupements de collectivités, aux associations syndicales ou foncières et aux concessionnaires de service public,
 - ♦ En tant que de besoin, être associé aux études relatives à l'adaptation du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuellement à l'étude** qui pourraient être menées par le concédant et/ou la personne publique compétente pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Si nécessaire, en accord avec le concédant, faire procéder à des études spécifiques pour apporter les éléments utiles à cette adaptation. 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.
 - ♦ Assurer l'ensemble des tâches relatives à la **liquidation** et à la **clôture de l'opération** (administrative, juridique, technique, financière, fiscale, etc.).
- p) Négocier et établir les conventions de participations et de financements qui pourraient être conclues avec la Commune d'Andrézieux-Bouthéon, ou tout autre intervenant.
- q) Mener à bien toutes démarches administratives ou judiciaires nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et procéder notamment au règlement amiable des éventuels litiges.

ARTICLE 4 : MISSIONS DU CONCEDANT

La concédant s'engage, pour sa part, à :

- a) **Recueillir l'accord** des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et leur participation au financement ;
- b) **Approuver le protocole transactionnel figurant en annexe 7** avec l'EPORA et Thomas Sogramma et le transmettre à l'aménageur ;
- c) **Soumettre à l'approbation de son organe délibérant** les Comptes-Rendus Annuels qui seront établis par le concessionnaire en vertu de l'article 25 ci-dessous ;
- d) **Faciliter l'obtention** de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération (travaux de compensation, autorisation Loi sur l'Eau, étude d'impact, etc.) ;
- e) **Assurer les obligations réglementaires restant à la charge du concédant ;**
- f) **Donner son accord** pour que l'Aménageur puisse bénéficier des financements reçus des partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, Saint-Etienne Métropole, etc.) affectés spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme ;
- g) **Donner accès au Concessionnaire** aux informations dont il dispose, utiles à la réalisation des missions de ce dernier ;
- h) **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;
- i) **Céder ou concéder au Concessionnaire, à titre gratuit, les terrains propriété de la Commune** inclus dans le périmètre de l'opération, après les avoir libérés et purgés de toutes indemnités d'éviction éventuelles. En cas de cession, la Commune s'engage à effectuer les démarches nécessaires en vue du déclassement des terrains relevant de son domaine public ;
- j) **Saisir la Collectivité compétente pour procéder à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme** et à toute autre modification qui pourrait être rendue nécessaire par l'opération, et informer le Concessionnaire, en tant que de besoin, des démarches relatives à l'adaptation du document d'urbanisme ;
- k) **Verser toutes les participations** à sa charge conformément au bilan de l'opération d'aménagement et aux dispositions de l'article 24 ci-après et garantir les emprunts contractés par le concessionnaire ;
- l) **Acquérir les ouvrages de compétence communale définis dans le schéma directeur figurant en annexe 5 et qui seront précisés dans le cadre de la procédure d'urbanisme à venir. ;**
- m) **Consulter l'Aménageur préalablement :**
 - o A la conclusion de toute convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoyant la prise en charge de tout ou partie des équipements par les propriétaires de terrains, les aménageurs et les constructeurs ;

- A l'instauration par Saint-Etienne Métropole d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement ;
- n) **Définir en lien avec l'Aménageur la stratégie financière à conduire**, en particulier en donnant les orientations en matière de recherche de subventions et de participation de la Commune ;
- o) **Prononcer la clôture de la concession** dans les 6 mois suivant la remise par l'Aménageur du dossier de clôture.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le concédant la notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

Le traité de concession prendra effet à compter de sa notification au concessionnaire. La notification interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception.

La durée de la concession est fixée à **9 (neuf) années** à compter de la date de prise d'effet mentionnée à l'alinéa précédent.

Elle pourra, sur demande de l'une ou l'autre partie, six mois au moins avant l'expiration de la concession, être prorogée par avenant en cas d'inachèvement de l'opération.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal mentionné au troisième alinéa du présent article, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

Le présent traité ne pourra pas être renouvelé par tacite reconduction.

ARTICLE 6 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent traité deviennent la propriété de la Commune, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui leur seraient attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf accord de la Commune.

Dans ce dernier cas, l'Aménageur s'engage à faire reprendre cet engagement par les personnes auxquelles les documents seraient communiqués.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

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

Il doit notamment obligatoirement souscrire une assurance responsabilité civile pour les missions qui lui sont confiées, ainsi qu'une assurance dommage-ouvrage pour les travaux entrepris et qui entrent dans le champ d'application de cette garantie.

Il s'assure que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de l'opération d'aménagement objet du présent contrat ont également souscrit les contrats d'assurance qui leur incombent.

L'Aménageur communiquera à la Commune dans les deux mois à compter de la notification du traité de concession et chaque début d'année une copie des polices d'assurance souscrites.

L'absence de communication de ces documents dans le délai prévu pourra donner lieu à une pénalité dans les conditions prévues à l'article 27 du présent traité.

ARTICLE 8 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente concession a été conclue sans mise en concurrence sous la forme d'un contrat de quasi régie ou « *in house* », considérant le fait que le Concédant peut se prévaloir d'un contrôle sur l'Aménageur analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services au sens de la jurisprudence administrative et communautaire et des articles L. 3211-1 à L. 3211-5 du Code de la commande publique.

L'effectivité de ce contrôle analogue doit demeurer jusqu'à l'expiration des présentes.

Toute cession partielle ou totale de la présente concession, tout changement de cocontractant ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération de l'assemblée délibérante du concédant et doivent, en toute hypothèse, respecter l'exigence mentionnée au premier alinéa du présent article.

ARTICLE 8BIS – EVOLUTION DU CONTRAT - AVENANT

8 BIS.1 : Principes généraux d'évolution du contrat

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

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération d'aménagement sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande du concédant ou sur proposition du concessionnaire.

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

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

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

8 BIS.2 : Modification du montant de toutes les participations de la commune

Le montant des participations prévues à l'article 24 ci-après est défini sur la base du programme prévisionnel de l'opération d'aménagement, ainsi que des éléments juridiques et financiers portés à la connaissance de l'Aménageur au jour de la signature du présent contrat.

Les risques économiques liés à la présente opération d'aménagement étant assumés par le Concédant, il est expressément convenu qu'à compter de la prise d'effet de la concession comme il est dit ci-dessus à l'article 5, le montant de la participation pourra être augmenté pour tenir compte des sujétions imprévues et des sujétions ayant pour origine une demande spécifique du concédant. Dans ce cas, un avenant au traité de concession devra être conclu.

Les cas dans lesquels la participation pourra être augmentée sont notamment les suivants :

- Pour tenir compte des évolutions du calendrier, du périmètre, du programme de l'opération et des conditions financières en résultant ;
- Lorsque le concédant propose des modifications sur les avant-projets de nature à affecter l'équilibre financier de l'opération ;
- En cas de modification des règles d'urbanisme et servitudes administratives ayant un impact sur le programme et/ou le déroulement de l'opération d'aménagement et affectant les conditions de l'équilibre économique de la présente concession ;
- En cas de recours contre l'un des actes de l'opération d'aménagement, ou annulation de cet acte, ayant une incidence sur les conditions de l'équilibre économique qui ont présidé à la conclusion de la présente concession ;
- En cas d'augmentation des coûts par rapport au bilan prévisionnel (annexe 1), de réduction de la constructibilité globale de l'opération ou de retard de son engagement engendré par la nature des sols liés à leur passif industriel, le risque archéologique, la qualité géotechnique des sols aux mesures compensatoires, les risques d'inondation et climatiques ;
- En cas d'augmentation par rapport au bilan prévisionnel (annexe 1) des coûts et délais liés aux acquisitions foncières ;
- En cas d'augmentation par rapport au bilan prévisionnel (annexe 1) du coût des études et travaux (mauvaise estimation initiale dans les éléments portés à la connaissance de l'aménageur, études ou travaux supplémentaires demandés par le concédant, etc.) ;
- En cas d'augmentation (annexe 1) du coût des travaux de compensation non exhaustif à ce jour par rapport au bilan prévisionnel ;
- En cas de baisse des prix de cession par rapport au bilan prévisionnel du fait de la demande du concédant, de refus d'agrément, de la modification de la destination des charges foncières, de la modification des surfaces cessibles, d'allongement des délais de commercialisation ou d'une moindre commercialisation des terrains par rapport aux estimations initiales ;
- En cas d'absence de reprise des équipements dans les délais prévus entraînant des coûts de maintenance non prévus ;
- En cas d'augmentation des coûts de financement ;
- En cas d'évolutions du marché de l'immobilier, du coût des matériaux, de la main d'œuvre, des taux d'intérêts, ou plus généralement des indices de prix de toute nature.

8 BIS.3 : Clause de rencontre

Les Parties n'ont pas été en capacité d'arrêter définitivement le programme, la procédure d'urbanisme et la participation du Concédant en raison de certaines études préalables non finalisées (étude de sols, études environnementales, etc.) avant la signature du présent contrat.

Dans ce cadre, les Parties conviennent de se rencontrer à la suite de l'approbation de l'Avant-Projet, afin de « cristalliser » leurs engagements financiers et de préciser les modalités de réalisation de ce programme.

Il est convenu d'un commun accord entre les Parties que le montant de la participation pourra être revu pour tenir compte de l'incidence financière éventuelle desdites études préalables ou des modifications du programme décidées par la Collectivité.

Les nouveaux bilans financiers et plans de trésorerie prévisionnels ainsi que la modification des articles 24-3 « Rémunérations du Concessionnaire » et 24-4 « Participations du Concédant » en résultant seront définis et arrêtés par voie d'avenant.

ARTICLE 9 – DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Commune à l'Aménageur en application du présent traité seront versées sur un compte spécifiquement ouvert par Cap Métropole pour cette opération.

L'Aménageur transmettra les coordonnées bancaires de ce compte à la première demande de règlement.

Les sommes à régler par l'Aménageur à la Commune seront versées au comptable public de la Trésorerie de Service de gestion comptable de Firminy. Le RIB sera à transmettre à l'Aménageur à la première demande de règlement.

PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

CHAPITRE I – PRISE EN CHARGE DU SITE

ARTICLE 10 – MAITRISE FONCIERE

Le périmètre de l'opération est joint en ANNEXE 4.

Les parcelles communales nécessaires à l'opération pourront être concédées ou cédées au Concessionnaire.

Le Concessionnaire s'engage en outre à acquérir les autres biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, compris dans le périmètre de l'opération désigné au plan ci-annexé, conformément au bilan prévisionnel joint en ANNEXE 1.

En tant que de besoin, le concessionnaire pourra mettre en œuvre le protocole d'accord transactionnel à intervenir entre l'EPORA, THOMAS SOGRAMA et la commune :

- En se portant acquéreur des terrains cadastrés (BN 342 ; BN 341 ; BM 358 ; BM 359 ; BM 361) actuellement propriété de l'EPORA ;
- En cédant la parcelle cadastrée (BM 358 ; BM 359 ; BM 361) à THOMAS SOGRAMA.

Le projet de protocole d'accord figure en ANNEXE 7 au traité de concession.

Si d'aventure des acquisitions devaient être opérées auprès de tiers ou d'opérateurs fonciers, et en cas d'ajustement de programme, elles ne pourraient l'être que sur demande ou accord exprès du Concédant, et feraient l'objet d'un avenant. A cet effet, l'aménageur engagera des négociations amiables, et, le cas échéant, sollicitera la Déclaration d'Utilité Publique du projet ainsi que la Cessibilité des parcelles à son profit afin de s'assurer de la maîtrise foncière complète des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

Une participation financière sera versée par le concédant si le prix d'acquisition effectivement supporté est supérieur à celui mentionné dans le bilan prévisionnel. Le montant de cette participation correspond à la différence entre le prix d'acquisition effectif et celui mentionné au bilan.

ARTICLE 11 – TRANSFERT DE CHARGES

Le concessionnaire prendra en charge l'entretien des biens et toutes les charges y afférant dès leur acquisition, sauf dérogations dûment convenues entre les parties. Les terrains propriété du Concédant compris dans le périmètre de l'opération désigné au plan ci-annexé seront entretenus par l'aménageur et seront placés sous sa responsabilité jusqu'à leur cession à l'autorité concédante.

ARTICLE 12 – PLU / PROCEDURE D'URBANISME

L'autorité concédante assure que l'opération est réalisable au regard du PLU actuellement opposable, étant précisé qu'un PLUi est actuellement en cours d'élaboration. L'autorité concédante fera ses meilleurs efforts pour permettre la bonne réalisation du projet au regard des nouvelles dispositions induites par le PLUi.

ARTICLE 13 – CONTRAINTES ET SERVITUDES ATTACHEES AUX BIENS CEDES

13-1 – CARACTERISTIQUES GEOTECHNIQUES DES SOLS

Les sols n'ont pas été reconnus via une étude géotechnique. Des études géotechniques seront conduites par l'Aménageur pour ses besoins opérationnels.

13-2 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

A ce stade, la Commune n'a pas sollicité de consultation officielle de la DRAC au titre de l'archéologie préventive. Il a été décidé de déposer une demande de diagnostic archéologique par anticipation au titre de l'opération d'aménagement.

13-3 – ETAT DES BATIMENTS

La démolition des bâtiments sera effectuée par le concessionnaire, le cas échéant. Les bâtiments identifiés à ce jour sont situés sur les parcelles BN 341 (bâtiments de la friche Barriol et Dallière) et BM 174 (bâtiment du « forum »).

Par ailleurs, le périmètre opérationnel comprend des bâtiments privés qui ont vocation à être maintenus dans le cadre de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 14 – CESSIONS A L'AMENAGEUR

14-1 – Apports en nature de la collectivité concédante

La collectivité maîtrise déjà une partie du foncier nécessaire à l'opération, correspondant aux parcelles cadastrées identifiées sur le plan joint en ANNEXE 4.

Ces terrains, valorisés pour un montant de 684 600 €, seront apportées à titre gratuit par le Concédant au bilan de l'opération conformément à l'article 24.4, au cours des années 2024, et 2027 conformément au bilan prévisionnel joint en ANNEXE 1.

Les montants et surfaces seront validés au gré de l'avancement du projet.

14-2 – Terrains à acquérir auprès de tiers

14-2-1 – Situation foncière des immeubles compris dans le périmètre de l'opération

Dès la prise d'effet de la concession, le concessionnaire pourra procéder, soit à l'amiable soit par voie d'expropriation, à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, le tout comme détaillé dans l'ANNEXE 4.

14-2-2 – Acquisitions amiables

Il appartiendra au concessionnaire de poursuivre les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération auprès des différents propriétaires.

Le prix d'acquisition est celui mentionné au bilan financier annexé aux présentes.

14-2-3 – Déclaration d'utilité publique - Expropriation

En tant de besoin, le concédant s'engage à mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à solliciter la déclaration d'utilité publique au bénéfice du concessionnaire.

A cet effet, le concessionnaire 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.

Les cessions s'effectueront ensuite dans les conditions prévues aux articles L.411-1 et suivants du Code de l'expropriation.

14-2-4 – Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 II 3° du Code de l'urbanisme, le concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au concédant.

14-2-5 – Relogement des occupants

Le concessionnaire assure en liaison avec le concédant et les administrations intéressées, dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif des exploitants agricoles 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 aménagement effectif, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

En cas d'expropriation, le concessionnaire remplira pour le compte du concédant les obligations incombant à celui-ci en ce qui concerne le relogement et la réinstallation des occupants de locaux expropriés ainsi que les obligations qui, le cas échéant, seraient mises à la charge du concédant par l'acte déclaratif d'utilité publique.

En cas d'acquisition complémentaire de foncier auprès de tiers, le Concédant s'engage à ajuster le montant de sa participation pour tenir compte de l'ensemble des dépenses engagées ou supportées par le concessionnaire en vue de cette acquisition.

Le prix d'acquisition pourra le cas échéant être réajusté comme il est dit ci-dessus aux articles 8BIS.2 et 10.

14-3 – Délais d'acquisition

Le calendrier de rachat du foncier par le concessionnaire est précisé dans le bilan prévisionnel de l'opération (ANNEXE 1). Il est susceptible d'ajustement entre les parties pour répondre aux besoins du projet.

14-4 – Paiement

Le Concessionnaire s'acquittera du montant des acquisitions auprès des tiers à la signature des actes, sauf accord particulier conclu avec lesdits tiers.

CHAPITRE II – REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT

ARTICLE 15 - TRANCHES DE REALISATION ET ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'aménagement et l'équipement du secteur seront exécutés conformément au phasage des opérations figurant en ANNEXE 1. Celui-ci sera actualisé lors de chaque approbation de CRACL.

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination générale.

Il lui appartient d'établir ou faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements dont la maîtrise d'ouvrage lui est confiée et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Il rend compte annuellement de l'état d'avancement et du respect du calendrier, à travers les comptes-rendus prévus par l'article 25.

ARTICLE 16 - MAITRISE D'OUVRAGE DE L'AMENAGEUR

16-1 – Programme

L'Aménageur prend à sa charge les études, la réalisation et le financement des équipements découlant du schéma directeur réalisé par le groupement Villes & Paysages – NOTUS – AGS Développement – AMETEN figurant en ANNEXE 5.

16-2 – Conception des équipements d'infrastructures et de superstructures concernés

Les études pré-opérationnelles des équipements d'infrastructures visés à l'article 16.1, dont les éléments figurent en ANNEXE 5 ont été établies sous maîtrise d'ouvrage du Concédant par les concepteurs Villes & Paysages – NOTUS - AGS Développement – AMETEN.

Ces études seront poursuivies de l'élaboration des esquisses jusqu'au PRO sur les volets programmatiques et techniques.

Sur la base de ces études, l'Aménageur fera établir un dossier pour l'ensemble du périmètre de l'opération qui sera soumis au stade de l'avant-projet et du projet à l'accord écrit de la Commune.

Les futurs gestionnaires et concessionnaires seront également consultés au stade de l'avant-projet et du projet, dans le cadre des instances existantes de la Commune. L'organisation de ces instances incombe à la Commune.

Le dossier d'exécution devra être conforme au projet validé. Cet avant-projet et ce projet devront être présentés selon un échéancier établi en accord avec le concédant et les autres personnes destinataires des ouvrages, le cas échéant. Les documents transmis à la Commune le seront par lettre recommandée avec accusé de réception à la personne mentionnée à l'article 2.1. qui aura en charge le processus de validation au sein de sa collectivité. Les avant-projets et projets seront réputés acceptés si le représentant du Concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans **un délai de 1 mois** à compter de leur réception.

Les modalités pratiques de validation des avant-projets et projets et de remise des ouvrages pourront faire l'objet d'une convention spécifique, en cas de demande expresse du concédant.

Toute modification technique ou financière ultérieure doit faire l'objet d'un accord de la Commune.

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

Pour permettre la compréhension permanente de la globalité du projet, un récolement à usage des différents intervenants, futurs gestionnaires des ouvrages – services municipaux, concessionnaires et autres – sera réalisé par l'Aménageur, mis à jour à chaque phase importante de l'élaboration du projet, de la construction, ainsi qu'en fin d'opération, et fourni à la Commune.

16-3 – Modalités de passation des contrats

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 et des règles internes de Cap Métropole.

Le Concédant sera, en outre, représenté avec voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 17 – AUTRES MAITRISES D'OUVRAGE PUBLIQUES

Il n'est pas prévu d'autres équipements publics dans l'opération que ceux réalisés directement par la Commune ou ceux mis à la charge du Concessionnaire par le présent traité et la liste d'équipements figurant à L'ANNEXE 5, sans préjudice des subventions versées par les collectivités publiques pour la réalisation du programme, conformément à l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme.

Toutefois ceci ne ferait pas obstacle à la décision *a posteriori* de la Commune d'implanter un équipement dans un bâtiment qu'elle possède ou dont elle ferait l'acquisition selon des conditions administratives, techniques et financières à arrêter entre le Concédant et le Concessionnaire.

ARTICLE 18 – BIENS DE REPRISE

Sans objet.

ARTICLE 19 - OUVRAGES DEVANT ETRE REMIS A LA COMMUNE, AUX CONCESSIONNAIRES OU A D'AUTRES PERSONNES PUBLIQUES

19-1 – Chantier

Les services de la Commune autorisés à suivre l'exécution des travaux ont, à tout moment, accès aux chantiers et présenteront leurs éventuelles observations à l'Aménageur, sans pouvoir s'adresser directement aux entreprises concernées.

L'Aménageur de son côté propose à la Commune les modifications imposées par un changement de réglementation ou l'avertit en cas de difficulté ou de contraintes techniques apparues en cours de chantier.

Les autres personnes publiques intéressées, concessionnaires, gestionnaires et destinataires des ouvrages seront également conviés à suivre l'exécution des travaux les concernant. Elles auront comme interlocuteur unique l'Aménageur.

19-2 – Réception

L'Aménageur procédera sous sa responsabilité à la réception des ouvrages dans les conditions fixées par la Commune, réalisés sur la base des documents projet qu'elle aura préalablement validés.

Une visite des ouvrages sera organisée par l'Aménageur, à laquelle participeront la Commune, les groupements de collectivités, associations syndicales ou foncières et concessionnaires de service public ainsi que les représentants des gestionnaires futurs et les maîtres d'œuvre chargés du suivi du chantier.

Préalablement, l'Aménageur doit notamment faire effectuer l'ensemble des contrôles nécessaires à la réception de l'ouvrage.

Cette visite donnera lieu à la rédaction d'un compte-rendu qui reprendra les observations présentées par la Commune et les représentants des gestionnaires futurs, auxquelles le Concessionnaire, en sa qualité de maître d'ouvrage, devra donner satisfaction.

L'Aménageur s'assurera ensuite de l'organisation des opérations préalables à la réception, auxquelles participeront la Commune et les représentants des organismes ou collectivités auxquels les ouvrages doivent être remis.

19-3 - Entretien des ouvrages

L'entretien des ouvrages réalisés, le maintien dans un état de propreté et l'entretien de l'ensemble des espaces compris dans le périmètre de l'opération pendant sa durée (y compris en phase chantier), incombent à l'Aménageur (sauf dérogations dûment convenues entre les parties) ou à une association syndicale formée entre les propriétaires dans les conditions définies dans le cahier des charges de cession de terrain. Les équipements publics préexistants et non affectés à l'opération restent sous la responsabilité de leurs gestionnaires.

Postérieurement à la remise des ouvrages, l'Aménageur pourra être invité par la Métropole et la Commune à assurer cet entretien pour le compte de cette dernière, dans le cadre d'une convention spécifique qui réglera les modalités, notamment financières, de cette intervention.

19-4 - Mise à jour et récolement

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, l'Aménageur fournira à la Commune le récolement des ouvrages réalisés, notamment l'identification avec repérage en X, Y, Z (NGF) des :

- objets de surface,
- réseaux existants conservés,
- réseaux réalisés depuis le début de l'opération y compris entrées dans les bâtiments au fur et à mesure de leur pose en tranchée ouverte.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre expert.

La clôture de la concession ainsi que la levée des garanties financières sont notamment conditionnées par le respect effectif de ces conditions.

19-5 – Remise d'ouvrage

19-5-1 - Généralités

Après la réception des travaux par l'Aménageur, il est procédé à la remise des ouvrages réalisés sur demande de celui-ci.

Cette remise d'ouvrage correspond au transfert de responsabilité relative à la garde des ouvrages, et entraîne le transfert de propriété immobilière, lequel est régularisé, sauf stipulation expresse

en sens contraire, par actes authentiques ou actes administratifs.

19-5-2 - *Forme de la demande*

La demande de remise est notifiée par l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Commune ou aux futurs gestionnaires compétents après information des Communes.

La demande est formulée par l'Aménageur dès l'achèvement de l'ouvrage. Cette demande doit être formulée avant l'expiration du délai de cinq ans suivant la date de l'achèvement au sens de l'article 257-I-2-2° du Code général des impôts (CGI) et de l'article 245 A de l'annexe II au CGI.

En tout état de cause, l'Aménageur doit, sous peine d'engager sa responsabilité contractuelle, formuler sa demande dans les délais permettant à la Commune la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Cette exigence demeure lorsque l'Aménageur réalise des ouvrages immobiliers sur sol d'autrui.

A l'appui de sa demande, l'Aménageur fournit à la Commune et éventuellement aux futurs gestionnaires :

- une collection complète de plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, documents de récolement (échelle 1/200 avec parcellaire et tableau d'assemblage) ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle ;
- un plan des domanialités futures et des gestions futures ;
- les servitudes ou contraintes affectant cet ouvrage ;
- une « fiche d'ouvrage » ;
- les procès-verbaux des opérations préalables à la réception, et pièces justificatives nécessaires ;
- les résultats de l'ensemble des contrôles nécessaires à la mise en service des ouvrages.

En cas de demande expresse de la Commune, l'Aménageur fournira :

- deux exemplaires des différents marchés ;
- les procès-verbaux de réunions de chantier ;
- le détail complet des dépenses et recettes.

19-5-3 - *Délais et modalités de réponse à la Commune*

La Commune dispose d'un **délai de trois mois** à compter de la réception de la demande pour formuler une réponse.

Cinq cas peuvent alors se présenter.

1 - Remise sans réserve

La Commune accepte la remise en signant le procès-verbal présenté par l'Aménageur. Le procès-verbal de remise doit comprendre une désignation et une délimitation précises de l'objet de celle-ci.

2 - Remise avec réserves

Lorsque les défauts constatés ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa mise en service, la Commune accepte la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties.

L'Aménageur doit faire immédiatement le nécessaire pour porter remède aux défauts signalés. A

cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la levée des réserves et le soumettre à la Commune.

Dans l'attente de la levée de réserves, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions de l'article 245 A de l'annexe II au CGI.

3 - Refus de la Commune

La Commune refuse immédiatement la remise si les défauts de l'ouvrage rendent celui-ci impropre à sa mise en service.

L'Aménageur doit alors faire le nécessaire pour que l'ouvrage puisse être mis en service correctement avant de représenter une demande de remise de l'ouvrage. A cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la remise en service de l'ouvrage et le soumettre à la Commune.

Dans l'attente de sa mise en service, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions de l'article 245 A de l'annexe II au CGI.

4 - Remise tacite

A défaut de réponse dans le délai précité, le silence gardé par la Commune vaut remise tacite.

L'Aménageur est alors tenu de mettre en œuvre auprès de la Commune les démarches nécessaires à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du CGCT.

5 - Remise partielle

Une remise partielle n'est possible que pour des parties de l'ouvrage pouvant fonctionner de manière autonome.

Dès lors, le procès-verbal ne porte que sur les parties de l'ouvrage en faisant l'objet.

A cette occasion, les délais de réalisation des autres parties de l'ouvrage doivent être précisés. La remise partielle ne produit tous ses effets, que pour autant qu'il n'apparaisse pas ultérieurement une incompatibilité pour l'achèvement complet de l'ouvrage.

Dans le cas où il apparaîtrait une défectuosité de l'autre partie de l'ouvrage affectant le bon fonctionnement de la partie remise, cette défectuosité constatée par les deux parties constituerait une réserve au sens ci-dessus.

Pour l'application des dispositions de l'article L.1615-11 du CGCT, la remise partielle de l'ouvrage doit être effectuée dans les mêmes conditions que la remise d'un ouvrage complet.

19-6 – L'établissement d'une fiche d'ouvrage pour l'application des dispositions de l'article L.1615-11 du CGCT

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'Aménageur et par le représentant de la Commune.

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 Commune

et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

- Localisation et descriptif de l'ouvrage remis,
- Prix de revient HT et TTC de l'ouvrage incluant :
 - valeur des terrains d'emprise de l'ouvrage ;
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution, etc.) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis ;
 - coût des travaux mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle, etc.) ;
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers, etc. L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives,
- Montant HT et TTC de la participation de la Commune contractante affectée à la réalisation de l'ouvrage, le cas échéant et montant de la TVA ayant grevé cette participation,
- Montant des subventions éventuelles d'autres collectivités affectées à la réalisation de l'ouvrage.

Un modèle de fiche de remise d'ouvrage validée par le Concédant est présenté en annexe 8.

19-7 - Effets de la remise des ouvrages

A compter de la remise et à l'exception des ouvrages ayant fait, lors de celle-ci, l'objet de réserves, la Commune :

- exerce pleinement ses droits et obligations de gardien de l'ouvrage, en assure notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien sauf convention particulière avec l'Aménageur ;
- a seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil ;
- est en droit de comptabiliser les ouvrages remis dans sa section d'investissement pour le montant TTC de la participation affectée aux ouvrages remis au titre de la concession et pour lesquels elle est compétente.

ARTICLE 20 - TRANSFERT DE PROPRIETE

20-1 – Transfert de propriété des ouvrages

La remise des ouvrages ne vaut pas transfert de propriété des terrains d'assiette. Ce dernier interviendra par acte authentique ou acte administratif dont un projet sera établi et transmis par l'Aménageur dans un **délai maximum de 9 mois** à compter de la remise des ouvrages.

L'absence de communication du projet par l'Aménageur dans le délai prévu pourra donner lieu à une pénalité dans les conditions prévues à l'article 27 du présent traité.

La Commune disposera ensuite d'un **délai maximum d'un an** pour formuler ses observations et signer l'acte authentique ou l'acte administratif.

20-2 – Transfert des servitudes publiques sur fonds privé

Les obligations résultant des servitudes publiques sur fonds privés sont transmises à la Commune ou l'autorité publique compétente par procès-verbal de remise.

ARTICLE 21 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

21-1 – Cahiers de prescriptions spécifiques

Un Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) sera réalisé dans le cadre des études restant à conduire par le Concessionnaire, il fera l'objet d'une approbation par le Concédant et devra être annexé au CCCT lors de chacune des cessions ou locations de terrains et bâtiments.

21-2 – Sécurité publique

Sans objet

ARTICLE 22 – CESSIONS – CONCESSIONS – LOCATIONS DES TERRAINS

22-1 – Commercialisation

Les terrains acquis par l'Aménageur font, après mise en état et travaux d'équipement, l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit de personnes physiques ou morales.

L'Aménageur assurera les contacts avec les prospects, les négociations avec les futurs acquéreurs selon les modalités précisées à l'article 22.2. Il aura la charge de la contractualisation avec ceux-ci, sur la base des dispositions des présentes et des orientations prises dans le CRACL dernièrement approuvé.

Afin que les enjeux de la commercialisation soient bien partagés entre le Concessionnaire et le Concédant, des présentations régulières seront organisées dans le cadre d'un Comité de pilotage ou de toute autre instance mise en place par la Commune.

22-2 – Sélection des acquéreurs

A la demande du concédant, pour toute cession de terrains, l'Aménageur préparera une consultation visant à favoriser la qualité et la diversité des programmes attendus, notamment en matière de logements et de commerces de proximité.

Cette consultation se fera sur la base d'un cahier des charges établi par l'Aménageur et validé par les représentants de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon, selon les modalités suivantes :

- consultation d'un groupement de promoteurs, architectes et bureaux d'études associés, avec prévisionnellement une demande de production de :
 - o une note méthodologique permettant d'apprécier la qualité des produits, le niveau des prestations proposées,
 - o un engagement sur une démarche environnementale et sur les prix de sortie projetés,
 - o le cas échéant, un projet architectural

Dans ce cas un jury *ad hoc* sera organisé par l'Aménageur. La Commune y participera et disposera d'une voix délibérative.

Le cas échéant, un opérateur immobilier pourra être choisi de gré à gré. Dans ce cas, l'opérateur immobilier retenu devra associer l'aménageur et la Commune au choix du maître d'œuvre pour la conception et la réalisation de son programme (établissement du cahier des charges et participation au processus de sélection).

22-3 – Choix des acquéreurs - Agrément de la collectivité dans tous les cas de cessions ou locations

L'Aménageur adressera par lettre recommandée avec accusé de réception à la Commune une demande de validation de la promesse de vente ou du bail. Celle-ci comportera :

- les noms et qualités des attributaires éventuels,
- la nature du programme envisagé,
- le prix de vente envisagé,
- le cas échéant, les modalités particulières liées à la transaction.

A défaut de réponse dans un **délai de 1 mois maximum** à compter de la réception de ces documents, la Commune sera réputée avoir agréé la vente et ses modalités.

Le projet de cahier des charges de cession précisant les droits à construire affectés aux biens cédés, conformément à l'article L. 311.6 du code de l'urbanisme, devra avoir été approuvé par le Représentant de la Commune avant la signature du compromis ou de la promesse de vente.

Sans préjudice des règles découlant du droit de la concurrence et de la réglementation des ventes qui restent de la seule responsabilité de l'Aménageur, la Commune peut s'opposer au prix de cession envisagé s'il est susceptible de créer des distorsions trop importantes des prix dans la zone et s'il n'est pas conforme aux objectifs de l'opération définis dans le CRACL précédemment approuvé.

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente sont substantiellement différents de ceux du compromis ou des promesses de vente, l'Aménageur devra solliciter l'accord de la Commune avant la signature des actes de vente.

22-4 – Composition du cahier des charges de cession, de location, ou de concession d'usage des terrains

Le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains (CCCT) sera établi par l'Aménageur sur la base du modèle figurant en ANNEXE 9, et le cas échéant des résultats des procédures visées aux articles 22-1, 22-2, 22-3.

Au CCCT seront obligatoirement annexés le cahier des limites de prestations dues par l'Aménageur (ANNEXE 10) et le CPAUPE.

L'Aménageur devra prendre toutes dispositions pour que les constructions objet des cessions respectent le projet présenté au titre du permis de construire et les prescriptions du CCCT et de ses annexes.

22-5 – Modalités de mise au point des projets – visa des permis de construire – suivi des réalisations

Dans le cadre de l'opération, l'Aménageur désignera un architecte urbaniste conseil, coordonnateur de l'opération associant des compétences en paysage et en qualité environnementale du bâtiment, dont les missions seront les suivantes :

- analyser les projets des acquéreurs potentiels lors des consultations et dans le cadre de contractualisation directe,
- garantir la qualité paysagère de l'opération,
- garantir la cohérence globale du projet urbain et architectural par l'analyse du dossier de permis de construire,
- garantir le respect des prescriptions environnementales applicables aux constructions par l'analyse du dossier de permis de construire.

ARTICLE 23 - SUIVI DE LA REALISATION DE L'OPERATION

Les comptes-rendus d'activités visés à l'article 25 du présent traité renseigneront la Commune sur l'avancement général de l'opération.

Le chef de projet de l'Aménageur organise des réunions régulières pendant les phases actives d'études, de travaux et de commercialisation.

L'Aménageur s'engage à apporter une information régulière sur l'avancement physique et financier du projet, alerter en cas de dérive et formuler des propositions d'actions correctives.

Les réunions de suivi de la réalisation entre l'Aménageur et la Commune seront organisées de la façon suivante :

- *Comité technique* : l'aménageur s'engage à réunir ce comité autant que de besoin et à chaque demande formulée par l'autorité concédante, soit environ 4 fois par an tout au long de la durée de la concession. La Commune aura désigné une personne au sein du pôle aménagement urbain et services techniques, principal interlocuteur technique de l'Aménageur. Le comité technique réunira tout représentant de la commune dont le chef de projet du Concédant jugera la participation nécessaire, et d'éventuels autres partenaires.
- *Comité de pilotage* : il sera mis en place à l'initiative de la Commune, dès la signature de la concession.

Il comprendra au minimum un représentant de la Commune, des partenaires financiers et de l'Aménageur. La présidence sera assurée par le représentant de la Commune désignée en son sein.

Il se réunira a minima 1 fois par an tout au long de la durée de la concession.

Au fur et à mesure des étapes effectives, l'ensemble de ces réunions suivant la réalisation du projet sera éventuellement ajusté.

PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 24 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

Sans préjudice des dispositions relatives aux éventuelles participations publiques, le Concessionnaire assure lui-même le financement et la réalisation de l'opération, dans les conditions prévues par l'ANNEXE 1 de la présente convention.

Le bilan prévisionnel figurant en ANNEXE 1 a été établi sur la base des renseignements fournis par la Commune et figurant dans les documents annexés au présent traité.

D'un commun accord entre les parties, il est expressément convenu que s'il est constaté, lors de la réalisation de l'opération, l'existence de nouveaux éléments ou d'éléments différents affectant l'équilibre économique de la concession, la Commune et l'Aménageur conviennent de se revoir pour examiner les dispositions à mettre en œuvre pour rétablir cet équilibre.

Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de sa participation serait de nature à remettre en cause, en raison de charges nouvelles ou provenant de faits non imputables au Concessionnaire, l'équilibre financier de la présente concession, le Concessionnaire pourra exiger la résiliation de celle-ci. Le Concessionnaire sera alors indemnisé selon les modalités convenues à l'article 31.1 de la présente concession.

24-1 – Charges et produits directs

Les charges supportées par l'Aménageur sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des subventions d'investissement de l'autorité concédante et des subventions versées par les personnes publiques.

24-2 – Emprunts

Le Concessionnaire peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération. Il s'engage à transmettre à la Commune, pour information, le nom de l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt retenu.

Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels.

En fonction des exigences des organismes bancaires ou des dispositions réglementaires, la Commune s'engage à se porter caution de l'emprunt.

24-3 – Rémunération du Concessionnaire

Pour la comptabilité interne de l'opération, le Concessionnaire imputera des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du présent traité. Ces imputations destinées à couvrir son coût d'intervention correspondent à des « rémunérations » au sens de l'article L.1523-2-5° du Code Général des Collectivités Territoriales.

La rémunération de l'aménageur est estimée à hauteur de **1 384 816 €** sur la durée de l'opération.

Elle est calculée et répartie comme suit :

- Une rémunération forfaitaire :
 - Une rémunération forfaitaire correspondant au suivi, à l'animation, la concertation et la coordination globale de l'opération et au suivi administratif et financier, hors missions d'acquisition foncière, fixée à 80 000 € HT / an (et au prorata pour la première et la dernière année),
 - Une rémunération forfaitaire pour la commercialisation de tènements à vocation de logements : forfait de 10 000€ par lot (consultation d'un groupement opérateurs,

concepteurs et bureaux d'études ou appui au promoteur choisi pour retenir ses concepteurs et bureaux d'études),

- Une rémunération forfaitaire, correspondant à la constitution et au dépôt de demandes de subventions : forfait de 5 000€ par subvention réparti comme ceci : 2 500€ lors du dépôt du dossier et 2 500 € lors de l'obtention de la subvention,
- Une rémunération forfaitaire pour l'appui aux procédures d'urbanisme : forfait de 14 000€ décomposé comme suit : 10 000€ pour la constitution de la procédure d'urbanisme et 4 000€ pour la participation à l'évolution des documents d'urbanisme,
- Une rémunération forfaitaire correspondant à la documentation juridique nécessaire à l'élaboration du projet : forfait de 15 000€,
- Une rémunération forfaitaire, correspondant à la clôture de l'opération, fixée à 50 000€,
- Une rémunération forfaitaire correspondant à la recherche de financement bancaire : 2 500€ par dossier.

Ces montants forfaitaires appelés F fixés ci-dessus sont indexés au premier janvier de chaque année avec une limite annuelle de 2%. L'indexation est calculée de la façon suivante :

$$F_n = F_o * [S_n / S_o]$$

Où :

- F_n = Montant forfaitaire de l'année n, à la date de l'imputation
- F_o = Montant forfaitaire en valeur décembre 2023
- S_o = Valeur de l'indice syntec à la date de signature du présent traité de concession
- S_n = Valeur de l'indice syntec à la date de l'imputation

Le calcul de la formule d'actualisation sera effectué trois chiffres après la virgule (3)

En cas de disparition d'indice ou paramètre entrant dans la composition de la formule d'actualisation, les parties conviendront d'un avenant visant à modifier ladite formule, par le remplacement de l'indice ou paramètre inexistant par un indice ou paramètre approchant.

- Une rémunération variable :
 - Une rémunération variable perçue au titre du suivi de l'avancement opérationnel de 2% HT du montant des dépenses HT d'études, travaux et frais divers, hors foncier,
 - Une rémunération variable perçue au titre des acquisitions foncières, de 1% HT du montant des acquisitions auprès de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon,
 - Une rémunération variable perçue au titre de la remise d'ouvrage, de 1% HT de la cession d'équipements publics, sans compter les honoraires de maîtrise d'ouvrage.

Les charges imputées annuellement par le Concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies ci-dessus aux données comptables de l'exercice considéré.

Cette rémunération sera imputée au compte de l'opération de la manière suivante :

- a) Rémunération forfaitaire annuelle
L'année de l'entrée en vigueur de la convention, l'Aménageur percevra un montant proportionnel à la durée comprise entre le 1er jour du mois de la signature et le 31 décembre de la même année.
- b) Rémunération au titre de l'acquisition du foncier
La rémunération proportionnelle sera imputée à hauteur de 50% à la date de signature du compromis de vente et à 50% à la date de signature de l'acte de vente. Dans le cas où

la vente ne serait pas réitérée, l'aménageur conservera la rémunération perçue au titre du compromis. Dans le cas où il n'y aurait pas de pré contrat, l'intégralité de la rémunération serait imputée à hauteur de 100%.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas d'acquisitions nécessaires auprès de tiers pour la bonne réalisation du projet, un avenant aux présentes serait nécessaire afin de déterminer les modalités et le montant de rémunération de l'Aménageur.

c) Rémunération de commercialisation

Pour ce qui concerne la rémunération de gestion des ventes, elle sera prévisionnellement perçue pour 2/10^{ème} au lancement de la consultation d'opérateurs, 4/10^{ème} à l'issue de la phase de sélection (celle-ci ayant abouti ou non), 2/10^{ème} à la signature de la promesse de vente et 2/10^{ème} à la signature de l'acte de vente.

Dans le cas où la vente ne serait pas réitérée, l'aménageur conservera les parts de rémunération perçue antérieurement.

d) Rémunération sur le suivi de l'avancement opérationnel

Pour ce qui concerne la rémunération de suivi de l'avancement opérationnel, elle sera perçue à l'avancement, proportionnellement à l'ensemble des dépenses HT constatées dans l'opération hors dépenses d'acquisitions foncières et hors la propre rémunération de l'Aménageur.

e) Rémunération de remise d'ouvrages

La rémunération de remise d'ouvrage sera imputée en deux temps, une première rémunération de 50 % à l'achèvement des travaux d'aménagements du parc Casa et donc à la transmission des éléments de remise d'ouvrage de l'Aménageur à la Collectivité, une deuxième rémunération de 50 % à l'issue des travaux d'aménagements du parc des forges et donc de la transmission des éléments de remise d'ouvrage de l'Aménageur à la Collectivité.

f) Rémunération pour l'établissement et dépôt de dossier de subvention par l'Aménageur
s'entend pour tout dossier demandé ou validé par le concédant. Dans le cas où la subvention ne serait pas obtenue, l'Aménageur conservera la rémunération perçue au titre de la constitution du dossier.

g) Rémunération de liquidation

La rémunération de liquidation sera imputée en totalité préalablement à la transmission des éléments de la clôture de l'opération de l'Aménageur à la Collectivité.

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 par le présent contrat ou dans le cas d'une modification du programme.

24-4 – Participations du concédant

La circonstance que certaines participations soient situées hors champ de la TVA est susceptible d'entraîner un assujettissement à la taxe sur les salaires. Compte tenu de cette donne fiscale, l'aménageur est autorisé à imputer dans les charges de l'opération la quote-part de taxe sur les

salaires qui découle directement de l'importance de produits hors champ (participations pour l'essentiel) encaissés dans le cadre de l'opération concédée.

24-4-1 – Montant total

Le montant global prévisionnel de l'opération d'aménagement est évalué à **18 254 424 € H.T.** en tenant compte de l'ensemble des dépenses et de l'ensemble des recettes, notamment de la participation de la Commune définie ci-après.

En application de l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, la participation du Concédant au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Son montant prévisionnel est fixé à **13 251 923 € H.T.** en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

En fonction des sujétions techniques imprévisibles lors de la conclusion du présent traité, ce montant pourra être modifié dans les conditions relatées ci-dessus à l'article 8BIS.

24-4-2 – Participation en nature

L'apport par la Collectivité des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale d'environ **7 538 m²**, figurant au cadastre de la Collectivité sous les numéros BN 0344 ; BM 174 ; BN 297, **est estimé à 684 600 €**. Ces terrains seront apportés à l'opération prévisionnellement en 2024, 2025 et 2029.

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.

24-4-3 – Participation affectée à la réalisation d'équipements publics de compétence communale

La Commune s'acquittera de sa participation pour partie à travers le rachat d'équipements publics relevant de ses compétences réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur,

Les dépenses pour chacun de ces équipements correspondent :

- aux travaux d'équipements publics,
- à l'ensemble des frais et honoraires relatifs à ces travaux y compris les évolutions de prix,

Ce montant est estimé à **8 434 093 € H.T. soit 10 120 912 € TTC** sur la base des modalités prévisionnelles de financement, et sera définitivement ajusté après livraison de la totalité des équipements visés ci-dessus.

Le versement de cette participation sera effectué sur la base d'appels de participation sur production de factures lors de la réception des travaux des ouvrages (voir article 19).

Cette participation pourra ouvrir un droit à déduction de TVA par la collectivité.

Les ouvrages seront remis à leur achèvement à la collectivité suivant les dispositions prévues aux articles 16-2 et 19

24-4-5 – Participation d'équilibre de l'opération

La part de la participation versée en numéraire sera égale au montant total de la participation défini à l'article 24-4-1 diminué de la participation en nature définie à l'article 24-4-2, de la participation affectée à la remise d'ouvrages définie à l'article 24-4-3 et de la subvention d'investissement définie à l'article 24-4-3, soit un montant prévisionnel de **4 133 230 € HT**.

Cette participation, non assujettie à la TVA, fera l'objet de versements conformément à l'échéancier prévu en annexe 1.

24-5 – Avances de trésorerie

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire pourra solliciter le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions prévues à l'article L.1523-2-4° du Code général des collectivités territoriales. Le concédant sera libre de la réponse à apporter à cette demande. En cas de refus, les frais financiers supportés par le concessionnaire seront portés au bilan de l'opération.

Le montant, la durée, les conditions financières et les échéanciers de versement et de remboursement des avances seront précisés par une convention particulière conclue entre le concessionnaire et le concédant et approuvée par l'organe délibérant de ce dernier.

Le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté à l'organe délibérant du concédant en annexe du compte-rendu annuel à la collectivité visé à l'article 25-2.

24-6 – Révision du bilan

En cas de modifications apportées par le Concédant au programme de l'opération, aux missions de l'Aménageur ou au montant des participations et se traduisant pour lui par une charge supplémentaire, comme en cas de modifications se traduisant par une diminution des charges de l'Aménageur, et plus généralement dans les hypothèses mentionnées ci-dessus à l'article 8BIS, la Commune et l'Aménageur conviennent de se rapprocher et d'arrêter un dispositif destiné à réévaluer l'équilibre économique de la concession.

Le bilan prévisionnel figurant en annexe 1 sera mis à jour dans le cadre des CRACL approuvés chaque année pour tenir compte des conditions réelles de réalisation de l'opération et notamment :

- Des sujétions ayant pour origine une demande spécifique du Concédant portant sur le programme de l'opération ou les missions de l'Aménageur ;
- Des contraintes liées à la mauvaise qualité des sols, à leurs performances géotechniques engendrant des surcoûts de travaux ou réduisant la constructibilité globale de l'opération, ou conduisant à retarder son engagement avec des conséquences sur le prix de revient global des équipements ;
- De l'incidence financière des retards dans les procédures à la charge du Concédant ;
- De l'augmentation des dépenses d'étude et de travaux par rapport aux estimations initiales ;
- De l'augmentations des dépenses de travaux de compensations par rapport aux estimations initiales ;

- Des évolutions du marché de l'immobilier, du coût des matériaux, de la main d'œuvre, des taux d'intérêts, ou plus généralement des indices de prix de toute nature.

Le montant de la participation sera si nécessaire ajusté chaque année sur la base du CRACL approuvé. Dans ce cas, les parties conviennent de se rapprocher afin de déterminer les éventuelles évolutions dans la mission et la rémunération de l'aménageur.

Le bilan prévisionnel mis à jour dans le cadre du CRACL s'appliquera entre les parties dans la mesure où il a fait l'objet d'une approbation par l'assemblée délibérante de la Ville d'Andrézieux-Bouthéon. A noter que toute révision du bilan prévisionnel entraînant une évolution du montant global de la participation de la Commune fera obligatoirement l'objet d'un avenant soumis à une délibération du Conseil municipal.

Postérieurement à l'approbation de la procédure d'urbanisme retenue, les sujétions techniques imprévisibles lors de la conclusion du présent traité ouvrent droit pour le Concessionnaire à une compensation financière, à condition que ces sujétions ne trouvent pas leur cause dans la carence du Concessionnaire lui-même.

Le refus non justifié du Concédant de prendre en charge ces sujétions ouvre la possibilité pour l'Aménageur résilier la concession dans les conditions de l'article 31-1.

Toute révision du bilan prévisionnel entraînant une évolution du montant global de la participation de la Commune fera obligatoirement l'objet d'un avenant soumis à une délibération du Conseil Municipal.

24.7 – Subvention

Toute subvention accordée à l'opération en vertu de l'article L. 300-5 III du Code de l'Urbanisme fait obligatoirement l'objet d'une convention signée par le concessionnaire, le concédant et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention.

Cette convention fixe notamment l'affectation éventuelle de cette subvention, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

Il est d'ores et déjà prévu la réalisation et la remise à Saint-Etienne Métropole d'équipements publics de compétence métropolitaine par l'Aménageur.

Les dépenses pour chacun de ces équipements correspondent :

- aux travaux d'équipements publics,
- à l'ensemble des frais et honoraires relatifs à ces travaux y compris les évolutions de prix,

Ce montant est estimé à 2 697 421 € HT soit 3 236 905 € TTC sur la base des modalités prévisionnelles de financement, et sera définitivement ajusté après livraison de la totalité des équipements visés ci-dessus.

Les modalités de versement de la subvention correspondante seront précisées dans une convention partenariale de financement à intervenir entre l'Aménageur, la Collectivité Concédante et Saint-Etienne Métropole.

Cette subvention pourra ouvrir un droit à déduction de TVA par Saint-Etienne Métropole.

Les ouvrages seront remis à leur achèvement à la collectivité suivant les dispositions prévues aux articles 16-2 et 19

ARTICLE 25 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS – PREVISIONS BUDGETAIRES

25-1 - Pour permettre à la Commune et/ou aux autres personnes publiques visées au dernier alinéa de l'article L. 300-5-II du Code de l'urbanisme d'exercer leur droit à un contrôle comptable et financier en application dudit article, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent traité.

25-2 - L'Aménageur adressera chaque année à la Commune **avant le 31 mars**, et ce, dès la première année, un projet de **compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL)**.

Ce compte-rendu comportera notamment :

1°/ le bilan financier prévisionnel global actualisé faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser dans les années à venir.

Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

*en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultants de l'intervention des maîtres d'œuvres et prestataires missionnés pour la conception et la réalisation des équipements prévus à l'article 16, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'Aménageur de ses frais de fonctionnement dans les conditions prévues par l'article 24 ;

*en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion et la participation définie à l'article 24 ci-avant, due par la Commune au cours des exercices suivants ainsi que la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques ;

2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération, faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes de l'opération ainsi qu'un plan de financement prévisionnel.

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, le cas échéant, de la Commune dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Commune au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 24 ci-avant et la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques ;

3°/ un état d'avancement physique des postes fonciers, travaux et commercialisation, et un état d'avancement pour les années futures ;

4°/ un tableau détaillé des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;

5°/ un rappel des résultats précédents s'il y a lieu ;

6°/ 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 ainsi qu'au cours des années suivantes ;

7°/ l'évolution de l'imputation des charges de structure telles que prévues à l'article 24.

Le compte-rendu financier rend compte de l'utilisation des subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5-II du Code de l'urbanisme.

25-3 – La Commune pourra demander à l'Aménageur **au plus tard le 30 avril** de compléter les informations transmises si elles ne répondent pas aux dispositions de l'article 25-2.

Par ailleurs, et afin d'exercer son droit à contrôle technique, financier et comptable, le concédant pourra contrôler les documents fournis, ses agents accrédités ou tous organismes extérieurs désignés par elle pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

L'Aménageur fournira les comptes-rendus annuels définitifs au plus tard le 30 juin accompagnés du bilan arrêté au 31 décembre de l'exercice concerné certifié par le commissaire aux comptes.

Ces documents seront soumis à l'examen du conseil municipal qui se prononcera par un vote dans les trois mois suivant la communication ou le cas échéant après les résultats du contrôle diligenté par le concédant.

L'absence de communication des comptes-rendus par l'aménageur dans les délais prévus pourra entraîner la pénalité prévue par l'article 27 au présent traité.

PROJET

PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES

ARTICLE 26 - GARANTIE D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 25-2, la Commune devra accorder 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.

Aucune garantie ne sera octroyée pour les relais de trésorerie exceptionnels.

La garantie doit être demandée par l'Aménageur au plus tard trois mois avant la date de conclusion du contrat d'emprunt.

La Commune s'engage à mettre à la disposition de l'Aménageur le produit des emprunts qu'elle aurait éventuellement contractés pour la réalisation de l'opération, l'Aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier dont bénéficie la Commune.

L'Aménageur doit communiquer à la Commune chaque année, en même temps que le compte-rendu annuel à la collectivité, le montant et les échéances des emprunts susceptibles de faire l'objet d'une mise en jeu de la garantie au cours de l'année suivante.

Lorsqu'il résulte du bilan financier prévisionnel défini à l'article 25-2 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 Commune ou la personne publique garante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

En cas de mise en jeu effective de la garantie, et pour éviter le versement d'intérêts moratoires, l'Aménageur doit informer la Commune au plus tard un mois avant la date d'échéance. A défaut, l'Aménageur en supportera la charge exclusive.

Les sommes ainsi versées par la Commune ou la personne publique aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que l'Aménageur doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'article 29 ci-après.

Ce remboursement doit intervenir à l'expiration de la concession.

Il est précisé que l'Aménageur entend bénéficier de la garantie d'emprunt de la Commune.

ARTICLE 27 – PENALITES

Dans le cas où l'échéancier de réalisation et de livraison des équipements (ANNEXE 1) ne serait pas respecté dans les délais prévus (et mentionnés dans le dernier CRACL approuvé), et si le retard est imputable à l'Aménageur, la Commune lui adressera une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception avec indication du nouveau délai à respecter.

Si la mise en demeure reste sans effet, une pénalité sera appliquée, d'un montant égal à 1/100^{ème} de la rémunération annuelle (telle que figurant au dernier CRACL approuvé) par mois de retard. Cette pénalité ne s'appliquera pas si le retard est dû à un cas de force majeure ou si le report de réalisation et/ou de livraison a fait l'objet d'un accord entre les parties.

Dans les conditions prévues ci-dessous, faute pour le Concessionnaire de remplir les obligations qui lui sont imposées par le présent contrat, des pénalités peuvent lui être infligées par le Concédant.

Ces sanctions trouveront à s'appliquer sans préjudice non seulement de la résiliation pour faute mais également s'il y a lieu, de devoir supporter la charge des dommages intérêts dus aux tiers, ou au Concédant :

- en cas de non production des attestations prévues à l'article 7 du présent contrat, dans les délais impartis par ce même article, et 5 jours calendaires après une mise en demeure restée infructueuse, une pénalité égale à 100 € T.T.C. par jour de retard pourra être appliquée,
- en cas de non production du projet d'acte prévu à l'article 20.1 du présent contrat, dans les délais impartis par ce même article, et 5 jours calendaires après une mise en demeure restée infructueuse, une pénalité égale à 100 € T.T.C. par jour de retard pourra être appliquée,
- en cas de non-production des comptes-rendus prévus à l'article 25 du présent contrat, dans les délais impartis, et 5 jours calendaires après une mise en demeure restée infructueuse, une pénalité égale à 100 € T.T.C. par jour de retard pourra être appliquée,
- en cas de non production des documents prévus aux articles 29.1 et 29.2 du présent contrat, dans les délais impartis par ce même article, et 5 jours calendaires après une mise en demeure restée infructueuse, une pénalité égale à 100 € T.T.C. par jour de retard pourra être appliquée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de force majeure ou si la faute identifiée n'est pas imputable au concessionnaire.

Le montant des pénalités est directement prélevé sur le montant de la participation versée par le concédant.

PARTIE V – EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 28 – EXPIRATION DE LA CONCESSION

La concession arrivera à expiration dans les conditions prévues par l'article 5, à moins qu'il y soit mis un terme de façon anticipée d'un commun accord ou dans les conditions prévues par l'article 31.

Au terme du Traité de concession, le Concessionnaire demandera au Concédant de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant.

ARTICLE 29 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, pour quelque motif que ce soit, et l'opération étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements définis ci-après :

29-1 – Remise de documents – Pré-liquidation

Avant le terme normal de la concession, l'Aménageur remet à la Commune l'ensemble des documents financiers en sa possession.

Dans un délai de 6 mois suivant ce terme, l'Aménageur doit remettre au Concédant un bilan de pré-liquidation faisant apparaître :

- en dépenses :
 - * l'ensemble des dépenses comptabilisées et payées ;
 - * l'ensemble des dépenses restant à payer sur les engagements pris et non encore soldés ;
 - * une estimation des frais financiers et intérêts sur les financements externes restant à courir jusqu'à l'amortissement complet des financements mobilisés ;
- en recettes :
 - * tout produit ou acompte encaissé.

L'Aménageur remettra dans les mêmes conditions le bilan de trésorerie de l'opération.

L'absence de transmission de ces documents dans le délai prévu peut donner lieu à la pénalité prévue par l'article 27 du présent traité.

Ces bilans seront approuvés par écrit par la Commune, et ce, préalablement au règlement final des comptes.

29-2 – Règlement final des comptes

Il est établi un arrêté de compte de l'opération à la date de l'expiration du contrat, d'où il résultera un résultat d'exploitation et un bilan des financements.

Cet arrêté de compte, transmis par l'aménageur à la commune dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du contrat, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal.

Le non-respect de ce délai peut donner lieu aux pénalités prévues à l'article 27 du présent traité.

La délibération vaudra ainsi arrêté des comptes et quitus donné au Concessionnaire pour l'exécution de sa mission, sauf en cas de résiliation pour faute en vertu de l'article 31.2 ci-après.

29-2-2 - Résultat d'exploitation

Ce résultat fera apparaître :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, comptabilisés avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant les participations et subventions délibérées telles que fixées à l'article 24 ci-avant à la date d'expiration, les produits financiers 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 seraient alors cédées à la Commune dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'Aménageur du fait de l'exécution de sa mission avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant notamment les frais financiers jusqu'au complet règlement par la Commune des sommes qu'elle s'est engagée à verser et l'imputation des charges de structure de l'Aménageur comptabilisées conformément au présent contrat ;
- la TVA non déductible dont est redevable l'Aménageur au titre de la liquidation de l'opération.

29-2-2 - Bilan des financements

Ce bilan fera apparaître :

EN RESSOURCES :

- le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur les emprunts garantis par la Commune ;
- les avances consenties par la Commune, notamment en exécution de sa garantie d'emprunt 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 garantis par la Commune et les avances consenties par la Commune ainsi que tout financement externe déclaré par cette dernière.

29-3 - Opérations de liquidation et de règlements

Le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation, de l'actif et du passif.

L'ensemble des sommes dues au titre des opérations de liquidation à l'Aménageur ou à la Commune doit être intégralement versé dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation.

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, s'il peut y prétendre, pourra bénéficier, avec l'accord de la Commune et en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, d'une avance suffisante pour couvrir ce besoin et notamment pour lui

permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du Concessionnaire, réalisée au titre du présent traité après cet arrêté des comptes, et dont il pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers, notamment de l'administration fiscale, devraient lui être remboursées par le Concédant sauf dans le cas des pénalités prévues à l'article 27.

ARTICLE 30 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

30-1 – Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant selon les modalités prévues à l'article 19 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 24.4.3. Le concédant en poursuivra la réalisation.

30.2. En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 5 ci-dessus, le concédant pourra devenir, dès l'expiration de la concession d'aménagement, sauf accord exprès contraire des deux parties, propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix permettant d'assurer l'équilibre de l'opération, déduction faite des travaux d'équipement restant à réaliser pour achever l'opération d'aménagement en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé.

Le concédant aura la faculté de se substituer, à titre gratuit, à toutes personnes physiques ou morales de son choix dans l'acquisition desdits biens immobiliers.

30.3. En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le concédant 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 l'intervention 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 permettant d'assurer l'équilibre de l'opération, déduction faite des travaux d'équipement restant

à réaliser pour achever l'opération d'aménagement en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé.

30.3.1. En cas de résiliation pour motif d'intérêt général en vertu de l'article 31.1

Nonobstant le droit à indemnité prévu à l'article 31.1 ci-après, le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur permettant l'équilibre comptable de l'opération pour l'aménageur.

30.3.2. En cas de résiliation en vertu de l'article 31.2

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix permettant d'assurer l'équilibre comptable de l'opération pour l'aménageur, déduction faite d'une indemnité dont sera redevable le concessionnaire, couvrant le préjudice du concédant.

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

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

Le concédant devra se substituer au concessionnaire, 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 du concédant et pour une durée limitée, le concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

30.5 En cas de liquidation judiciaire du concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au concédant, à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par le concessionnaire au concédant, celui-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 30.3.1. ci-avant.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 19 ci-avant.

ARTICLE 31 - RACHAT – DECHEANCE – RESILIATION

31-1 – Résiliation avec indemnité - Rachat de la concession

31-1-1 – La Commune peut à tout moment pour des motifs d'intérêt général et par une décision motivée, résilier unilatéralement la concession, sous réserve d'indemniser l'Aménageur.

Cette résiliation peut notamment intervenir au regard des informations qui sont remises annuellement à la Commune en application de l'article 25 du présent traité.

La Commune peut également racheter la concession, sans avoir à justifier d'un quelconque motif. Cette option n'est ouverte qu'à partir de la troisième année suivant la prise d'effet de la concession.

La décision de résiliation ou de rachat sera notifiée à l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet à l'issue d'un délai de 6 mois à compter de la notification.

31-1-2 – La Commune remboursera à l'Aménageur la différence entre d'une part l'intégralité des dépenses qu'il aura régulièrement engagées pour l'opération et d'autre part les subventions et participations appelées et encaissées, les produits financiers courus, les produits accessoires facturés ou quittancés et les ventes réalisées (devenue définitive au sens du Code civil) et plus généralement tous les produits perçus se rattachant à l'opération.

L'Aménageur aura également droit à une indemnité compensatrice :

- D'un montant égal à une année de rémunération forfaitaire, soit 80.000 €, si l'opération prend fin avant le lancement de la phase d'avant-projet (AVP),
- D'un montant égal à une année de rémunération moyenne, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé à partir de l'engagement de l'AVP.

31-2 – Résiliation sans indemnité (déchéance)

31-2-1 – La présente convention sera de plein droit résiliée, sans indemnité ni mise en demeure préalable :

- en cas de dissolution et de disparition de l'Aménageur ;
- en cas de cession non régulièrement autorisée de la présente convention à un tiers en application de l'article 8 ;
- en cas de fraude ou de malversation de la part du Concessionnaire.

La résiliation de la concession pourra être prononcée, toujours sans indemnité, mais après mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés, notamment :

- en cas d'observations graves ou répétées des clauses de la présente convention ou de celles des documents qui lui sont annexés, telles que :

- *l'absence, l'insuffisance ou le retard prolongé dans la production des comptes-rendus annuels ou des attestations d'assurance visées par l'article 7,*
- *le retard prolongé dans le commencement ou l'achèvement des travaux,*

- dans tous les cas où par incapacité, négligence ou mauvaise foi, le Concessionnaire compromet l'intérêt général.

La mise en demeure est notifiée au Concessionnaire. Elle lui impartit un délai pour remédier aux manquements constatés. Si la mise en demeure reste sans effet, la résiliation est notifiée par le Maire de la Commune au Concessionnaire. Elle prend effet à la date qu'elle indique.

La résiliation prononcée en vertu du présent paragraphe est sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées par la Commune.

ARTICLE 32 – AUTRES CAS DE RESILIATION

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au Concédant des biens apportés par ce dernier 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 32.2 ci-après.

32.2. Les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et affectés au patrimoine de l'opération feront retour à la Commune.

Il est convenu que les biens immobiliers concernés sont ceux inclus dans le périmètre de l'opération.

Aucun bien mobilier n'est affecté à l'opération.

En contrepartie, et en application de l'article L.1523-4 du Code général des collectivités territoriales, la Commune versera à l'Aménageur une indemnité correspondant à la valeur comptable de ces biens.

Pour chacun de ces biens, l'indemnité sera calculée sur la base de leur valeur comptable HT à la date de la clôture.

Dans l'hypothèse où ces biens ont fait l'objet d'une comptabilisation en tant qu'immobilisation, il sera tenu compte de la valeur nette comptable à la date de la signature du présent traité.

Conformément aux dispositions de l'article L.1523-4 du Code général des collectivités territoriales, cette indemnité sera versée à l'Aménageur déduction faite des participations prévues aux articles 24.4.3. et 24.4.4 ci-dessus pour la partie non encore utilisée de celles-ci (participations appelées et versées qui n'ont pas été affectées comptablement au financement des travaux de réalisation d'équipements publics d'une part et au financement de l'éventuel déficit d'autre part) et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

ARTICLE 33 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

La liste des engagements contractuels pris par le concessionnaire dans le cadre de l'exécution du présent Traité de concession, et dont les effets se poursuivront après son expiration, devra figurer dans le dossier de clôture.

L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Commune, si celle-ci le demande, 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, cette continuation ne doit être imposée aux établissements prêteurs qu'au cas où les emprunts seraient garantis par le concédant.

L'acceptation du transfert de co-contractants prend normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat.

ARTICLE 34 - FIN DE LA MISSION DE L'AMENAGEUR

Dans tous les cas, la bonne fin de la mission de l'Aménageur est prononcée par la Commune D'Andrézieux-Bouthéon au vu des éléments suivants :

- un dossier récapitulatif la situation foncière de l'opération (parcellaire d'origine, parcellaire après réalisation, etc.) ;
- le bilan financier visé à l'article 29.2 ;
- un dossier concernant :
 - ✦ le programme de construction réalisé (bilan des surfaces de planchers attribuées, stationnements, etc.) ;
 - ✦ le programme d'équipements publics initial et réalisé, avec l'ensemble des PV de remise d'ouvrage correspondants, le cas échéant ;
- un état des relations contractuelles relatives à l'opération avec les tiers ;
- un état des litiges et contentieux afférents à l'opération.

ARTICLE 35 - SORT DU BONI DE L'OPERATION

Les parties conviennent que le résultat ou « boni » d'opération, s'il est positif, sera reversé intégralement au Concédant.

Ce résultat correspondra à la différence entre les recettes H.T de l'opération et ses dépenses, en ce compris l'ensemble des charges imputées par le Concessionnaire calculées en vertu de l'article 24.3.

PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 35 - REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat.

La partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant la demande. La partie ayant reçu la demande adressera une réponse écrite dans un délai de DEUX MOIS (deux mois) à compter de la réception de celle-ci.

Aucune partie ne pourra saisir le Tribunal administratif de Lyon, avant d'avoir respecté la procédure définie à l'alinéa précédent.

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

ANNEXE 2 – STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DU CONCESSIONNAIRE

ANNEXE 3 – PLAN DU FONCIER ET ETAT PARCELLAIRE

ANNEXE 4 – PERIMETRE DE L'OPERATION

ANNEXE 5 – SCHEMA DIRECTEUR ET FICHE ACTION

ANNEXE 6 – NOTE METHODOLOGIQUE

ANNEXE 8 – MODELE DE FICHE DE REMISE D'OUVRAGE

ANNEXE 9 – MODELE DE CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR (ANNEXE AU CCCT)

ANNEXE 10 – MODELE DE CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION OU DE CONCESSION DE TERRAIN (CCCT)

Fait à Andrézieux-Bouthéon,
en deux exemplaires originaux

Pour la Commune d'Andrézieux-
Bouthéon
Le Maire

Pour Cap Métropole
Le Directeur général

François DRIOL

Joseph PERRETON

PROJET